



**SAVONIA**

# **Onko toiminnantarkastus riittävä varmistus asunto-osakeyhtiössä?**

**Niina Hirvonen**

Opinnäytetyö

**9.11.2012**

---

**Ammattikorkeakoulututkinto**

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Työn tekijä(t) Niina Hirvonen	
Työn nimi Onko toiminnantarkastus riittävä varmistus asunto-osakeyhtiössä?	
Päiväys 9.11.2012	Sivumäärä/Liitteet 50+3
Ohjaaja(t) Liisa Kuopusjärvi	
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t)	
<p>Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli vertailla tilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen suorittamista asunto-osakeyhtiössä. Opinnäytetyön tavoitteena oli lisäksi selvittää eri toimijoiden näkökulmasta toiminnantarkastuksen ja tilintarkastuksen yhtäläisyyksiä, eroja, vahvuuksia ja heikkouksia tarkastusprosessin eri vaiheissa. Tutkimuskysymyksiä käsitellään isännöitsijän, osakkeenomistajan ja toiminnantarkastajan näkökulmasta.</p> <p>Opinnäytetyö koostuu teoriaosuudesta, jossa on ensin käsitelty tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta sääteleviä lakeja ja normeja. Seuraavaksi on tarkasteltu tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan kelpoisuutta, riippumattomuutta ja esteellisyyttä, oikeuksia ja velvollisuuksia, erottamista ja eroamista sekä vastuukysymyksiä. Teoriaosuuden lopussa on vielä vertailtu tilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen suorittamista tarkastusprosessin eri vaiheissa. Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena teemahaastattelujen avulla. Tutkimusta varten haastateltiin neljää isännöitsijää ja kahta toiminnantarkastajaa. Haastattelut toteutettiin elo-syyskuun aikana 2012.</p> <p>Tutkimuksen perusteella tilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen merkittävimpinä eroina voidaan pitää kelpoisuus- ja osaamisvaatimuksia, vastuukysymyksiä ja raportointivaatimuksia. Tarkastusprosesseissa on myös sisällöllisiä eroja. Muilta osin lain asettamat vaatimukset ovat hyvin samankaltaisia. Haastattelujen perusteella voidaan todeta, että isännöitsijät pitävät tilintarkastusta luotettavampana varmistuksena asunto-osakeyhtiössä.</p> <p>Jatkotutkimuksena olisi mielenkiintoista selvittää, miten mielipiteet etenkin toiminnantarkastuksen vahvuuksista ja heikkouksista ovat muuttuneet eri osapuolten näkökulmista ja onko toiminnantarkastajille muodostunut esimerkiksi ”hyvä toiminnantarkastustapa” tai yleisesti suositellut kokemukset tai koulutusvaatimukset.</p>	
Avainsanat Tilintarkastus, toiminnantarkastus, asunto-osakeyhtiö, isännöitsijä	

Field of Study Social Sciences, Business and Administration			
Degree Programme Degree Programme in Business and Administration			
Author(s) Niina Hirvonen			
Title of Thesis Is operations inspection an adequate assurance tool in a limited liability housing company			
Date	9.11.2012	Pages/Appendices	50+3
Supervisor(s) Liisa Kuopusjärvi			
Client Organisation/Partners			
<p>The purpose of this thesis project was to compare the implementation of auditing and operations inspection in a limited liability housing company. The objective was to find out similarities, differences, strengths and weaknesses in the different stages of the process. The research questions were examined from a property manager's, shareholder's and an operations inspector's point of view.</p> <p>This thesis consists of a theory part which first describes the laws and standards of auditing and operations inspection. In addition, comparisons have been made between an auditor's and an operations inspector's competence, independence and disqualification, rights and duties, dismissal and responsibilities. The qualitative research was executed through theme interviews. There were interviewed property managers and two operations inspectors. The interviews were carried out during August and September 2012.</p> <p>Based on the research the most significant differences between auditing and operations inspection are different requirements in competence and knowhow as well as in responsibility and reportage. As a result of the comparison it can be argued that the contents of these two processes are also divergent. Based on the interviews it can be stated that property managers trust more in auditing as an assurance tool as regards limited liability housing companies.</p> <p>It would be interesting to conduct further research later on how the opinions especially on operations inspection have changed from the different parties' perspective. Furthermore, it would be worth investigating if a correct code of conduct for operations inspection has established its position or if generally preferred requirements in operations inspectors' education or work experience have been introduced in the future.</p>			
Keywords Auditing, operations inspection, limited liability housing company, property manager			

## SISÄLTÖ

1	JOHDANTO .....	6
1.1	Tutkimuksen tavoitteet ja tarkoitus.....	6
1.2	Opinnäytetyön rakenne .....	7
1.3	Keskeiset käsitteet .....	7
1.4	Tutkimustapa ja -menetelmät .....	8
2	TILINTARKASTUSTA JA TOIMINNANTARKASTUSTA SÄÄTELEVÄT LAIT, NORMIT, SUOSITUKSET JA STANDARDIT .....	9
2.1	Asunto-osakeyhtiölaki ja asunto-osakeyhtiölain toimeenpanolaki .....	9
2.1.1	Tarkastusvelvollisuus asunto-osakeyhtiössä .....	9
2.1.2	Asunto-osakeyhtiölain mukainen isännöitsijä .....	10
2.2	Tilintarkastuslaki ja kirjanpitolaki .....	11
2.3	Muut säädökset, suositukset ja standardit .....	11
2.3.1	Hyvä tilintarkastustapa.....	11
2.3.2	Eettiset säädökset .....	11
2.3.3	Kansainväliset standardit.....	12
3	TILINTARKASTUKSEN JA TOIMINNANTARKASTUKSEN VERTAILU.....	13
3.1	Kelpoisuusvaatimukset .....	13
3.2	Riippumattomuus.....	14
3.3	Esteellisyys.....	16
3.4	Oikeudet ja velvollisuudet .....	16
3.5	Erottaminen ja eroaminen.....	17
3.6	Salassapitovelvollisuus, vastuu ja seuraamukset .....	18
4	TILINTARKASTUS- JA TOIMINNANTARKASTUSPROSESSI KÄYTÄNNÖSSÄ .....	21
4.1	Valinta ja toimikausi .....	21
4.2	Tavoite.....	22
4.3	Sisältö ja vaiheet.....	22
4.4	Raportointi .....	24
4.4.1	Toiminnantarkastajan raportointi.....	24
4.4.2	Tilintarkastajan raportointi.....	25
4.5	Dokumentointi .....	26
5	LAADUNVALVONTA JA LAADUNVARMISTUS.....	28
5.1	Ulkoinen laadunvarmistus .....	28
5.2	Sisäinen laadunvalvonta .....	29
6	TUTKIMUS.....	30

6.1 Haastateltavien valinta, aineiston hankinta ja tutkimuksen toteutus .....	30
6.2 Haastateltavien taustatiedot .....	31
6.3 Aineiston analysointi .....	32
6.4 Reliaabelius ja validius .....	33
6.5 Eettisyys .....	34
7 TUTKIMUSTULOKSET .....	35
7.1 Isännöitsijöiden näkökulma .....	35
7.2 Toiminnantarkastajien näkökulma .....	38
7.3 Osakkeenomistajien näkökulma .....	40
8 YHTEENVETO .....	43
9 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA .....	46
LÄHTEET .....	48

## LIITTEET

Liite 1 Haastattelurunko isännöitsijöiden haastatteluja varten

Liite 2 Haastattelurunko toiminnantarkastajien haastatteluja varten

## 1 JOHDANTO

Uusi asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan 1.7.2010 eriyttäen ammattitilintarkastuksen ja maallikkotilintarkastuksen toisistaan. Lainmuutoksen seurauksena asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuskäytännöt muuttuivat toiminnantarkastuksen korvattua entisen maallikkotilintarkastuksen. Muutoksen johdosta tilintarkastajina saa toimia enää vain hyväksytyt KHT- ja HTM- tilintarkastajat sekä -yhteisöt. Uudistuksen tarkoituksena oli laatia toiminnantarkastajaa koskevat säännökset vastaamaan paremmin maallikkotilintarkastajakäytäntöä (HE 24/2009). Uuden lain tarkoituksena oli turvata myös pienten taloyhtiöiden osakkeenomistajien edut (Helsingin sanomat 2010).

Opinnäytetyön aiheen valinnan taustalla ovat työelämäläheisyys ja oma kiinnostukseni tilintarkastusta kohtaan. Toiminnantarkastus päätyi aiheeseen tilintarkastuksen rinnalle ajankohtaisuutensa vuoksi. Aiheen rajaamiseksi päätin syventyä tässä työssä tutkimaan tilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen yhtäläisyyksiä ja eroja sekä hyötyjä ja ongelmia asunto-osakeyhtiössä. Aihetta pohditaan isännöitsijän, toiminnantarkastajan ja osakkeenomistajan näkökulmasta.

Aiheeseen liittyen on tehty Pro Gradu -tutkimus vuonna 2011. Hilikka Ojalan tutkimuksen ”Tilintarkastus vai Toiminnantarkastus - Institutionaalisen teorian soveltaminen asunto-osakeyhtiöön” tavoitteena oli selvittää, miten isännöitsijä vaikuttaa siihen, valitaanko asunto-osakeyhtiöön tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja. Opinnäytetöitä ei ole tehty tästä aiheesta, mutta uuden asunto-osakeyhtiölain tuomia muutoksia ja niiden vaikutuksia tilintarkastajan tai isännöitsijän työhön on käsitelty useissa tutkimuksissa.

### 1.1 Tutkimuksen tavoitteet ja tarkoitus

Opinnäytetyön tavoitteena oli vertailla tilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen suorittamista asunto-osakeyhtiössä. Tarkemmin opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää eri toimijoiden näkökulmista toiminnantarkastuksen ja tilintarkastuksen yhtäläisyyksiä ja eroja sekä hyötyjä ja ongelmia tarkastusprosessin eri vaiheissa. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, missä tilanteissa asunto-osakeyhtiössä on tarkoituksenmukaisempaa suorittaa tilintarkastus tai toiminnantarkastus ja mitkä tekijät valintapäätökseen vaikuttavat. Tutkimuksessa pohdittiin myös toiminnantarkastajien pätevyyttä sekä isännöitsijän ja osakkeenomistajan roolia tarkastusprosessissa. Tutkimuskysymyksiä käsitellään pääasiassa isännöitsijän ja toiminnantarkastajan näkökulmasta,

mutta myös osakkeenomistajan näkökulmaa pohditaan lähdemateriaalin pohjalta. Lopputuloksena esitetään johtopäätökset teoriapohjalta kerätyn tiedon ja asiantuntijahaastattelujen pohjalta saadun tiedon perusteella.

## 1.2 Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys muodostuu asunto-osakeyhtiölain, asunto-osakeyhtiölain voimaannpanosäädöksen ja tilintarkastuslain säädöksistä sekä ajan-kohtaisen painetun ja sähköisen lähdemateriaalin perusteella. Aiheen käytännönkökulmaan perehdytään syvemmin asiantuntijahaastattelujen avulla. Työ etenee siten, että ensimmäisessä varsinaisessa kappaleessa 2 on käsitelty tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta säätelevien lakien, suositusten ja standardien sisältöjä rinnakkain. Kappaleessa 3 vertaillaan tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan kelpoisuusvaatimuksia, riippumattomuutta ja esteellisyyttä, oikeuksia ja velvollisuuksia, erottamista ja eroamista sekä vastuuta ja seuraamuksia. Kappale 4 käsittelee lähemmin tarkastusprosesseja, kuten tarkastuksen tavoitteita, sisältöä ja raportointia. Kappaleessa 5 perehdytään laadunvalvonnan ja laadunvarmistuksen eroihin ja kappaleessa 6 siirrytään varsinaisen tutkimuksen esittelyyn. Kappaleessa 7 esitellään saadut tutkimustulokset, jonka jälkeen esitetään vielä tutkimuksen yhteenveto sekä johtopäätökset ja pohdinta.

## 1.3 Keskeiset käsitteet

Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain 1. luvun 2. §:n määrittelemää osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiölailla puolestaan tarkoitetaan 1.7.2010 voimaan astunutta uutta lakia.

Toiminnantarkastuksella tarkoitetaan uudessa asunto-osakeyhtiölain 9. luvussa käsiteltyä, maallikkotilintarkastuksen korvannutta tarkastusta. Toiminnantarkastuksen käsite tunnetaan myös yhdistyslaissa (Yhdistyslaki 1989 luku 6 § 38a).

Tilintarkastajalla tarkoitetaan tilintarkastuslain 30. §:n ja 31. §:n mukaista auktorisoitua tilintarkastajaa. Tilintarkastusyhteisö puolestaan tarkoittaa tilintarkastuslain 32. §:ssä ja 33. §:ssä kuvattua, hyväksyttyä KHT- tai HTM-yhteisöä.

#### 1.4 Tutkimustapa ja -menetelmät

Tutkimustavaksi valittiin kvalitatiivinen tutkimusote. Laadullinen tutkimus soveltuu tämän opinnäytetyön tarkoitukseen hyvin, sillä tarkoituksena on selvittää nimenomaan haastateltavien ammattiryhmien edustajien näkemyksiä toiminnantarkastuksesta ja tilintarkastuksesta mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. Tutkimuksen tarkoituksena ei ole esittää yleispäteviä tuloksia. Tutkimusmenetelmäksi valittiin teema-haastattelu, joka suunnattiin satunnaisesti valituille isännöitsijöille ja toiminnantarkastajille. Tavoitteena oli haastatella neljää kokemus- ja koulutustaustoiltaan erilaista isännöitsijää ja kahta toiminnantarkastajaa. Tutkimustapaa ja -menetelmiä esitellään tarkemmin kappaleessa 6.



## 2 TILINTARKASTUSTA JA TOIMINNANTARKASTUSTA SÄÄTELEVÄT LAIT, NORMIT, SUOSITUKSET JA STANDARDIT

Tässä kappaleessa esitellään lyhyesti tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta säätelevät lait. Tilintarkastuksen osalta käsitellään myös muita tunnetuimpia suosituksia ja standardeja. Lisäksi käsitellään asunto-osakeyhtiön tarkastusvelvollisuutta ja esitellään isännöitsijän tärkeimmät tehtävät.

### 2.1 Asunto-osakeyhtiölaki ja asunto-osakeyhtiölain toimeenpanolaki

Asunto-osakeyhtiölaki sisältää säännöksiä tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta ja toimikaudesta, mutta yksityiskohtainen tilintarkastajaan ja tilintarkastukseen liittyvä sääntely on tilintarkastuslaissa (Sillanpää & Vahtera 2010, 164). Asunto-osakeyhtiölaista esitellään jäljempänä toiminnantarkastajaa koskevat pykälät. Laki asunto-osakeyhtiölain voimaantulosta on säädetty 22.12.2009 ja sen 11. §:ssä käsitellään yhtiön velvollisuutta valita toiminnantarkastaja.

#### 2.1.1 Tarkastusvelvollisuus asunto-osakeyhtiössä

Tilintarkastusvelvollisuuden asunto-osakeyhtiössä ratkaisee huoneistojen lukumäärä. Yhtiöön on valittava tilintarkastaja, mikäli yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa. Alle 30 huoneiston yhtiöt ovat velvollisia valitsemaan toiminnantarkastajan, ellei yhtiöjärjestyksessä muutoin määrätä. Huoneistojen lukumäärään lasketaan kaikki osakkaiden hallinnassa olevat tilat, kuten asuinhuoneistot, liikehuoneistot, toimistot, varastot, autotallit tai vastaavat. Osakkaiden hallinnassa oleviin tiloihin ei sen sijaan yleensä lasketa autopaikkoja, joita hallitaan erillisillä autopaikkaosakkeilla. Tätä on perusteltu sillä, etteivät autopaikat täytä lain mainitsemää kohtaa tilojen sijaitsemisesta rakennuksessa tai rakennuksissa. Kysymys autokatosten laskemisesta 30 huoneiston lukumäärään on tulkinnanvarainen kun taas osakashallinnassa olevien autohallipaikkojen laskeminen huoneistoksi ratkaisee se, sijaitsevatko ne kyseisen asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevassa rakennuksessa vai eivät. (Kärkkäinen 2012, 18.) Ilkka Tähtisen (2010a) mukaan on järkevää tulkita epäselvät tilanteet varovaisesti, eli noudattaa laajempaa tulkintaversiota. Tällä tavoin ei ainakaan päädytä rikkomaan velvoitetta tilintarkastuspakosta.

Tilintarkastajan voi lain mukaan jättää valitsematta, mikäli tilintarkastuslain 4. §:ssä esitellyistä edellytyksistä sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on täytynyt enintään yksi:

- 1) taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa;
- 2) liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa; tai
- 3) palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä.

Tilintarkastaja täytyy lisäksi valita asunto-osakeyhtiölain 9. luvun 5. §:n mukaan, mikäli osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa kokouskutsun mukaan on käsiteltävä. Tilintarkastaja täytyy valita, mikäli yhtiöjärjestyksen määräys niin edellyttää. Kuitenkin asunto-osakeyhtiölain voimaannpanosäännöksen 11. §:n mukaan alle 30 huoneiston yhtiöiden ei tarvitse tehdä yhtiöjärjestysmuutosta tilintarkastuspykälää koskien vaan tällöin tilintarkastajasta oleva maininta velvoittaa valitsemaan joko tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan. Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valintaa on käsitelty tarkemmin kappaleessa 4.1.

### 2.1.2 Asunto-osakeyhtiölain mukainen isännöitsijä

Asunto-osakeyhtiölain 7. luvun 17. §:n mukaan isännöitsijän ja hallituksen yleisenä tehtävänä on huolehtia kiinteistön ja rakennuksen pidosta. Isännöitsijän tehtävänä on lisäksi hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti sekä vastata kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon järjestämisestä luotettavalla tavalla. Isännöitsijän on annettava oma-aloitteisesti hallitukselle kaikki sellaiset tiedot, jotka ovat tarpeellisia hallituksen tehtävien hoitamiseksi. Suomen kiinteistöliiton julkaisemassa isännöintitehtäväluettelossa isännöitsijän tehtävät on jaettu kolmeen osioon: hallinnollisiin tehtäviin, taloushallintoon liittyviin tehtäviin ja kiinteistön teknisen ja toiminnallisen kunnon ylläpitämiseen liittyviin tehtäviin. Ensiksi mainittuun ryhmään lukeutuu huolehtiminen kokouksista, sopimusasioista, johtamisesta ja valvonnasta, työsuhdeasioista ja ilmoitusasioista. Taloushallinnollisia tehtäviä ovat talous-, vero- ja toimintasuunnittelu, talousarviot, rahaliikenne, kirjanpito ja tilinpäätös. Viimeiseen ryhmään kuuluvat huolehtiminen ylläpitotasosta, huoltokirjasta, kunnossapidon suunnittelusta ja seurannasta sekä korjaus- ja perusparannushankkeista. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 49–51.)

## 2.2 Tilintarkastuslaki ja kirjanpitolaki

Tilintarkastuslaki on yleislaki, jota sovelletaan yhteisön ja säätiön tilintarkastukseen eli myös asunto-osakeyhtiöihin. Asunto-osakeyhtiölaissa on todettu, että asunto-osakeyhtiöt soveltavat tilintarkastukseen tilintarkastuslakia. Näin ollen tilintarkastuslain rikkominen katsotaan myös asunto-osakeyhtiölain rikkomiseksi. (Sillanpää & Vahtera 2010, 164.) Tilintarkastuslaki ja kirjanpitolaki ovat keskeisiä tilintarkastajan työssä. Tilintarkastuslain tilintarkastajaa koskevat säädökset esitellään asunto-osakeyhtiölain toiminnantarkastajaa koskevien pykälien rinnalla yhdessä muun lähdemateriaalin kanssa. Kirjanpitolain sisällön esittelemistä ei katsota tässä opinnäytetyössä tarkoituksenmukaiseksi.

## 2.3 Muut säädökset, suositukset ja standardit

### 2.3.1 Hyvä tilintarkastustapa

Tilintarkastuslain 22. §:n mukaan tilintarkastaja on velvollinen noudattamaan hyvää tilintarkastustapaa tehtävää suorittaessaan. Säännös on yleissäännös, joka on muotoutunut lakien ja asetusten, tilintarkastuslautakunnan (TILA) ja valtion tilintarkastuslautakunnan (VALA) kannanottojen ja päätöksien, tilintarkastusstandardien ja ammatikirjallisuuden perusteella. Hyvä tilintarkastustapa sisältää periaatteita, kuten objektiivisuus, rehellisyys ja huolellisuus sekä keinoja, kuten ammattihenkilöiden soveltamat työmenetelmät. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 148.) Tilintarkastajan on myös noudatettava yhtiökokouksen antamia erityisohjeita, mikäli ne eivät ole ristiriidassa lain, yhtiöjärjestyksen tai hyvän tilintarkastustavan kanssa (Etelämaa 2007, 31).

### 2.3.2 Eettiset säädökset

Tilintarkastuslain mukaan tilintarkastajan on noudatettava ammattieettisiä periaatteita tehtävää suorittaessaan. Lain ohella myös KHT-yhdistyksen julkaisemat, IFAC:n eettisen komitean ohjeisiin perustuvat, ohjeistukset ohjaavat ammattieettisiä periaatteita. IFAC:n mukaan rehellisyys, objektiivisuus, ammattieettinen pätevyys ja huolellisuus, salassapitovelvollisuus ja ammatillinen käyttäytyminen muodostavat ammattieettiset periaatteet. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 149.)

### 2.3.3 Kansainväliset standardit

Suomen tilintarkastus- ja kirjanpitolainsäädäntöön ovat merkittävästi vaikuttaneet Euroopan yhteisöjen tilintarkastus- ja tilinpäätösdirektiivit, joista uusi tilintarkastusdirektiivi on tärkein. Tämä tilintarkastusdirektiivi käsittelee muun muassa tilintarkastajien hyväksymisvaatimuksia, riippumattomuutta, hyvää mainetta, jatkuvaa koulutusta ja tilintarkastuksessa sovellettavia standardeja sekä ammattieettisiä periaatteita. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 133.) Tilintarkastusalan standardit ja suositukset ovat Suomessa KHT-yhdistyksen julkaisemia soveltamisohjeita tilintarkastajille. KHT-yhdistyksen soveltamisohjeet perustuvat IFAC:n (International Federation of Accountants) standardeihin. Tilintarkastusdirektiivissä tilintarkastusstandardeilla tarkoitetaan kansainvälisiä ISA-standardeja, (International Standards on Auditing) mutta niillä voidaan todellisuudessa tarkoittaa myös muita IFAC:n standardeja, kuten laadunvarmistusta koskevaa ISQC-standardia. Muita tilintarkastukseen liittyviä keskeisiä EU-säädöksiä ovat esimerkiksi IAS- ja IFRS-standardit. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 151.)

### 3 TILINTARKASTUKSEN JA TOIMINNANTARKASTUKSEN VERTAILU

Tässä kappaleessa vertaillaan tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan kelpoisuusvaatimuksia, riippumattomuutta ja esteellisyyttä sekä oikeuksia ja velvollisuuksia. Lisäksi vertailun kohteena ovat tarkastajan erottaminen ja eroaminen, salassapitovelvollisuus, vastuu ja seuraukset. Vertailu perustuu pääosin tilintarkastuslakiin ja asunto-osakeyhtiölakiin, mutta myös muuta lähdemateriaalia on hyödynnetty.

#### 3.1 Kelpoisuusvaatimukset

Toiminnantarkastajan kelpoisuusvaatimuksista ja riippumattomuudesta on säädetty asunto-osakeyhtiölain 9. luvun 8. §:ssä. Toiminnantarkastajaa koskevat kelpoisuusvaatimukset ovat hyvin samankaltaisia kuin tilintarkastajan yleiset kelpoisuusvaatimukset. Lain mukaan toiminnantarkastajana voi toimia vain sellainen luonnollinen henkilö, joka ei ole vajaavaltainen, konkurssissa tai liiketoimintakiellossa. Asunto-osakeyhtiölain 8. §:n mukaan toiminnantarkastajalla täytyy olla yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävä taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus. Toiminnantarkastajalta ei kuitenkaan varsinaisesti edellytetä tietyn tutkimuksen tai opintojen suorittamista. Tässä kohtaa tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan kelpoisuusvaatimukset eroavat merkittävästi toisistaan. HTM-tilintarkastajat ry:n (2009) lausunnon mukaan maallikkotilintarkastuksen uudelleen ottaminen lakiin toisella nimellä ei kannata, sillä toiminnantarkastajien asiantuntemus ei yleisesti ottaen ole sillä tasolla, että he kykenisivät arvioimaan useiden lakien noudattamista ja tulkin-toja.

Tilintarkastajan yleisellä kelpoisuudella tarkoitetaan sitä, että tilintarkastajana voi toimia ainoastaan henkilö, joka ei ole vajaavaltainen, konkurssissa tai liiketoimintakiellossa tai jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu. Mikäli tilintarkastajaksi on valittu yksi tai useampi luonnollinen henkilö, on lisäksi vähintään yhdellä heistä oltava asuinpaikka ETA-valtiossa. (Tilintarkastuslaki 2007 luku 2 § 3.) Tilintarkastuslain 6. luku säätelee tilintarkastajien hyväksymisestä. Suomessa tilintarkastajana saa toimia vain Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnan hyväksymät KHT-tilintarkastajat ja KHT-yhteisöt sekä kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnan hyväksymät HTM-tilintarkastajat ja HTM-yhteisöt. Yhteisöön tai säätiöön, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on määräysvalta, voidaan lisäksi valita julkishallinnon ja -talouden tilintarkastaja, eli JHTT -tilintarkastaja. JHTT -tilintarkastajiin ei kuitenkaan perehdytä tässä työssä tarkemmin.

KHT-tilintarkastajien kelpoisuusvaatimuksista säädetään tilintarkastuslain 30. §:ssä. Hakemuksesta keskuskaupakamarin tilintarkastuslautakunta hyväksyy tilintarkastajaksi luonnollisen henkilön, joka ei ole toiminnallaan osoittanut olevansa sopimaton tilintarkastajan tehtävään. Hakija ei saa esimerkiksi harjoittaa tilintarkastustoiminnan kanssa muuta toimintaa, joka voi vaarantaa tilintarkastusten suorittamisen. KHT-tilintarkastajaksi hakevan on täytynyt suorittaa ylempi korkeakoulututkinto, mukaan lukien tehtävän edellyttämät laskentatoimen, oikeustieteen sekä muut kauppa- ja taloustieteelliset opinnot. Näiden lisäksi hakijalla on oltava vähintään kolmen vuoden käytännön työkokemus vaativista tilintarkastuksen ja laskentatoimen tehtävistä sekä ammattitaidon osoituksena ammattitilintarkastajan KHT-tutkinto suoritettuna. Ennen kuin hakija voidaan rekisteröidä KHT-tilintarkastajaksi, on hänen annettava tilintarkastajan vakuutus tuomioistuimelle. Edellä esitellyistä työkokemukseen ja koulutukseen liittyvistä vaatimuksista voidaan poiketa osittain, mikäli hakija pystyy pidemmällä työkokemuksellaan taikka suorittamillaan lisätehtävillä osoittamaan kelpoisuutensa. Varsinainen ammattitutkinto on kuitenkin aina suoritettava.

Tilintarkastuslain 31. § säättää kaupakamarin tilintarkastusvaliokuntien hyväksymistä HTM-tilintarkastajien kelpoisuusvaatimuksista. KHT- ja HTM-tilintarkastajien kelpoisuusvaatimukset eroavat ainoastaan koulutuksen ja työkokemuksen vaativuustasossa. HTM-tilintarkastajaksi hakevan on täytynyt suorittaa korkeakoulututkinto, mukaan lukien tehtävän edellyttämät laskentatoimen, oikeustieteen sekä muut kauppa- ja taloustieteelliset opinnot. Hakijalla on lisäksi oltava vähintään kolmen vuoden mittainen työkokemus ammattimaisista tilintarkastuksen ja laskentatoimen tehtävistä. Hänen on täytynyt myös suorittaa HTM-tilintarkastajan ammattitutkinto (HTM-tutkinto). Muiden vaatimusten osalta HTM-tilintarkastajan ja KHT-tilintarkastajan edellytykset ovat samanlaisia.

### 3.2 Riippumattomuus

Tilintarkastuslain 4. luvun 24.–26. § määrittävät tilintarkastajaa koskevasta riippumattomuudesta, esteellisyydestä ja salassapitovelvollisuudesta. Tilintarkastajan on oltava riippumaton toimeksiantoa suorittaessaan ja hänen on järjestettävä toimintansa riippumattomuuden turvaavalla tavalla. Riippumattoman toiminnan turvaavien edellytysten puuttuessa tilintarkastajan on kieltäydyttävä vastaanottamasta toimeksiantoa taikka luovuttava siitä. Tilintarkastajan ei kuitenkaan ole tarpeen kieltäytyä tai luopua toimeksiannosta, jos voidaan katsoa, että riippumattomuutta uhkaavat tekijät ovat

kokonaisuutena arvioiden merkityksettöminä tai siinä tapauksessa, että tilintarkastaja on ryhtynyt riippumattomuutta turvaaviin toimenpiteisiin.

Tilintarkastuslaki ei sanele niitä toimia, joilla riippumattomuutta täytyy pyrkiä turvaamaan. Turvaaviin toimiin on kuitenkin ryhdyttävä ainakin silloin, jos tilintarkastajalla on etuusia yhteisössä tai säätiössä tai silloin, jos tilintarkastajalla on muu kuin tavanomainen liikesuhde yhteisöön tai säätiöön. Tämän lisäksi turvaaviin toimiin on lain mukaan ryhdyttävä, jos tarkastuksen kohteena on tilintarkastajan oma toiminta, tilintarkastajaa painostetaan tai jos tilintarkastaja toimii oikeudenkäynnissä tai muussa asiassa yhteisön tai säätiön puolesta tai sitä vastaan. Turvaaviin toimiin ryhtymistä velvoitetaan myös lähipiiritapauksissa eli jos tilintarkastajalla on läheinen suhde henkilöön, joka kuuluu yhteisön tai säätiön johtoon. Rauno Satopään mukaan riippumattomuuden varmistuksen ei tarvitsisi olla samanlainen yleisen edun kannalta merkittävässä yhteisössä kuin pienessä yrityksessä. Turhan perusteellinen riippumattomuuden varmistus voi pienessä yrityksessä aiheuttaa kohtuuttomia kustannuksia, joten sen voisi toteuttaa lievennetyin varotoimin. (Satopää 2012.) Tilintarkastuslain 3. luvun 17. §:n mukaan tilintarkastajalle suoritetusta tarkastuksesta maksettava palkkio ei saa määräytyä tavalla, joka voi vaarantaa tilintarkastajan riippumattomuuden. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, ettei palkkio saa määräytyä annettavan lausunnon muodon tai muun raportoinnin perusteella.

Toiminnantarkastajaa koskevat riippuvuusvaatimukset on esitetty asunto-osakeyhtiölaissa. Toiminnantarkastajan riippumattomuutta arvioidaan tapauskohtaisesti ja siinä huomioidaan sivullisen objektiivinen arvio siitä, voiko tarkastusta pitää puolueettomana ja riippumattomana. (Sillanpää & Vahtera 2010, 180.) Asunto-osakeyhtiölain 9. luvun 8. § säättää, ettei toiminnantarkastajana voi toimia yhtiön hallituksen jäsen eikä isännöitsijä tai vastaavassa asemassa samaan konserniin kuuluvassa muussa yhteisössä oleva henkilö. Toiminnantarkastajana ei myöskään voi toimia sellainen henkilö, jonka tehtävänä on yhtiön kirjanpidon tai varojen hoito tai varojen hoidon valvonta. Samoin toiminnantarkastajana ei voi toimia edellä mainittujen henkilöiden puoliso, veli, sisar tai tällaiseen henkilöön suoraan ylenevässä tai alenevässä sukulaisuussuhteessa oleva henkilö. Toiminnantarkastaja ei saa olla palvelussuhteessa yhtiöön taikka edellä mainittuihin henkilöihin. Toiminnantarkastajalla ei saa olla rahallainaa, vakuutta tai muuta vastaavaa etuutta yhtiöltä tai sen johtoon kuulvalta henkilöltä eikä hän ole saanut antaa mainitulle taholle tällaista etuutta. Jos edellytykset riippumattomaan toimintaan olennaiselta osin puuttuvat, toiminnantarkastajan on kieltäydyttävä vastaanottamasta tehtävää tai luovuttava siitä.

### 3.3 Esteellisyys

Tilintarkastuslain 25. §:ssä on kuvattu tilanteet, jolloin tilintarkastajan ei ainakaan katsota olevan riippumaton toiminnassaan. Tilintarkastajan katsotaan olevan esteellinen, jos hän toimii yhtiömiehenä, hallituksen tai hallintoneuvoston jäsenenä, toimitusjohtajana tai vastaavassa asemassa olevana tarkastettavassa yhteisössä tai säätiössä, samaan konserniin kuuluvassa yhteisössä tai osakkuusyrityksessä. Hän on samoin tehtävässään esteellinen, mikäli tilintarkastajan tehtävänä on yhteisön tai säätiön kirjanpidon tai varojen hoito tai varojen hoidon valvominen. Perusteita esteellisyydelle ovat myös palvelussuhde yhteisöön tai edellä mainittuihin yhteisön johtoon kuuluihin henkilöihin sekä välitön tai välillinen omistus- tai muu oikeus osakkeeseen tai osuuteen voittoa tavoittelevassa yhteisössä. Tilintarkastajalla ei saa olla rahalainaa, vakuutta tai muuta vastaavaa etuutta yhteisöltä tai säätiöltä tai sen johtoon kuulualta henkilöltä eikä tilintarkastaja ole saanut antaa mainitulle taholle tällaista etuutta.

Yhteisön, sen konserniin kuuluvan yhteisön tai osakkuusyrityksen johtoon kuuluvat henkilöt eivät kä yhteisön kirjanpidon ja varojen hoitajat tai hoidon valvojat saa olla tilintarkastajaan suoraan ylenevässä tai alenevassa sukulaissuhteessa. Tämän lisäksi myöskään tilintarkastajan puoliso, veli tai sisar ei saa toimia edellä mainituissa tehtävissä. Tilintarkastajan puolisoilla tai tilintarkastajaan suoraan alenevassa sukulaissuhteessa olevalla henkilöllä ei saa olla merkittävää aiemmin mainittua omistus- tai muuta oikeutta yhteisöön. Omistusoikeuksien ulkopuolelle luetaan vain tilanteet, joissa jäsenyys tai omistus on edellytys yhtiön tarjoamien välttämättömyyspalveluiden käytölle. Tilintarkastajan kohdalla tällainenkaan omistus ei saa olla suurempi kuin yksi sadasosa. Asunto-osaakeyhtiölaki ei ota kantaa toiminnantarkastajan esteellisyyteen, mutta edellä kappaleessa 3.2. on esitelty tilanteet, jolloin lain mukaan toiminnantarkastaja ei ole riippumaton.

### 3.4 Oikeudet ja velvollisuudet

Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on varattava toiminnantarkastajalle tilaisuus toimittaa tarkastus siinä laajuudessa kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi ja annettava hänelle sellaista selvitystä ja apua, jota toiminnantarkastaja pyytää. Tytäryrityksen vastaavalla toimielimellä on sama velvollisuus emoyhtiön toiminnantarkastajaa kohtaan. Toiminnantarkastajalla on lisäksi oikeus olla läsnä ja käyttää puhevaltaa sellaisessa hallituksen kokouksessa ja yhtiökokouksessa, jossa käsitellään hänen tehtäviinsä



liittyviä asioita. Toiminnantarkastajan täytyy olla kokouksessa läsnä, jos käsiteltävät asiat ovat sellaisia, että hänen läsnäolonsa on tarpeen. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009 luku 9 § 12.) Tilintarkastuslain 3. luvun 18.–19. §:n mukaan tilintarkastajalla on samanlainen tiedonsaantioikeus sekä läsnäolo- ja puheoikeus kokouksissa kuin toiminnantarkastajallakin. Jäljempänä kappaleessa 7 esitellään isännöitsijöiden näkemyksiä toiminnantarkastajien tiedonsaantitarpeisiin.

Asunto-osakeyhtiölain 9. luvun 12. §:n ja tilintarkastuslain 3. luvun 19. §:n nojalla toiminnantarkastajan ja tilintarkastajan on yhtiökokouksen tai vastaavan toimielimen pyynnöstä annettava tarkempia tietoja sellaisista seikoista, jotka voivat vaikuttaa kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin tai päätöksentekoon. Tietoja ei kuitenkaan saa antaa, jos niiden antamisen voidaan katsoa aiheuttavan yhteisölle olennaista haittaa.

Tilintarkastuslain 4. luku säättää muista tilintarkastajaa koskevista säännöksistä. Tällaisia ovat esimerkiksi ammattieettisten periaatteiden noudattaminen, ammattitaidon ylläpitäminen ja kehittäminen ja hyvän tilintarkastustavan noudattaminen. Tilintarkastuslain 20. §:n mukaan tilintarkastajan on suoritettava työnsä ammattitaitoisesti, rehellisesti, objektiivisesti ja huolellisesti. Lisäksi tilintarkastajan tulee tehtävissään ottaa huomioon yleinen etu. Tilintarkastuslain 21. § säättää puolestaan tilintarkastajan velvollisuudesta ylläpitää ja kehittää ammattitaitoaan. Asunto-osakeyhtiölaki ei sisällä vastaavia velvollisuuksia toiminnantarkastajille.

### 3.5 Erottaminen ja eroaminen

Tilintarkastuslain 2. luvun 10. § säättää tilintarkastajan eroamisesta ja erottamisesta. Lain mukaan tilintarkastajan voi erottaa kesken toimikauden vain se, joka on tilintarkastajan valinnut tehtävään. Tilintarkastajan erottamiselle on aina oltava perusteltu syy. Lisäksi sen, joka on tilintarkastajan toimestaan erottanut, täytyy tehdä Keskuskauppakamarille tai kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnalle selvitys erottamisen syistä. Tilintarkastaja voi erota toimestaan kesken toimikauden ilmoittamalla siitä yhteisölle. Kahden viikon kuluessa ilmoituksesta tilintarkastajan on ilmoitettava ero rekisteröitäväksi. Samoin myös tilintarkastajan on aina annettava selvitys erostaan ja eroamisen syistä Keskuskauppakamarille tai kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnalle. Kesken toimikauden avoimeksi jäänyt toimi täytetään valitsemalla uusi tilintarkastaja, mikäli varatilintarkastajaa ei ole. Erotetun tai eronneen tilintarkastajan on pyynnöstä annettava seuraajalleen tiedot, jotka ovat tarpeen tilintarkastuksen suorit-

tamista varten. Asunto-osakeyhtiölaki ei ota kantaa toiminnantarkastajan erottamiseen tai eroamiseen, joten toiminnantarkastajaan sovelletaan tilintarkastuslain 10. §:n tilintarkastajalle asettamia ohjeita erottamisesta tai eroamisesta. Toiminnantarkastajan tai hänet erottaneen henkilön ei kuitenkaan tarvitse ilmoittaa tai perustella eroamista tai erottamista ylemmille tahoille. Mikäli toiminnantarkastaja kuitenkin erotetaan kesken toimikauden, tulee erottamiselle olla perusteltu syy (Sillanpää & Vahtera 2010, 178).

### 3.6 Salassapitovelvollisuus, vastuu ja seuraamukset

Salassapitovelvollisuuden nojalla tilintarkastaja tai hänen apulaisensa ei saa ilmaista ulkopuoliselle toimeksiantoa suorittaessaan tietoonsa saamaa seikkaa. Salassapitovelvollisuus ei kuitenkaan koske sellaista asiaa, josta tilintarkastajan on ilmoitettava tai lausuttava lain nojalla eikä sellaista asiaa, johon asianomainen antaa suostumuksensa. Toisaalta tilintarkastaja on salassapitovelvollisuudesta huolimatta velvollinen lausumaan seikasta, jonka viranomainen, tuomioistuin, valvontaelin tai muu henkilö on lain perusteella oikeutettu saamaan tietoonsa. Salassapitovelvollisuus ei enää koske myöskään sellaista seikkaa, joka on tullut yleiseen tietoon. (Tilintarkastuslaki 2007 luku 4 § 25.) Toiminnantarkastajan salassapitovelvollisuusmääräykset ovat täsmälleen samat kuin tilintarkastajan (Asunto-osakeyhtiölaki 2009 luku 9 § 12).

Tilintarkastuslain 51. §:n mukaan tilintarkastaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on toimeksiantoa suorittaessaan aiheuttanut tahallisesti tai huolimattomuudesta yhteisölle tai säätiölle. Sama vahingonkorvausvelvollisuus koskee vahinkoa, joka on aiheutettu yhteisön osakkaalle, yhtiömiehelle, jäsenelle tai muulle henkilölle rikkomalla tilintarkastuslakia, yhteisöä tai säätiötä koskevaa lakia, yhtiöjärjystä, sääntöjä tai yhtiösopimusta. Tilintarkastaja vastaa samoin vahingosta, jonka hänen apulaisensa tahallisesti tai huolimattomuudesta on aiheuttanut. Tilintarkastajana toiminut tilintarkastusyhteisö vastaa vahingosta yhdessä päävastuullisen tilintarkastajan kanssa. Etelämaan (2007, 37) mukaan käytännössä tällaisen vahingon on täytynyt olla taloudellinen, jolloin esimerkiksi yhtiön velkojat ovat kärsineet taloudellista tappiota.

Tilintarkastuslain 9. luvussa käsitellään tilintarkastajan aiheuttamien rikkomusten seuraamuksia. Lain 49. §:n mukaan Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnan tai kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnan tulee antaa tilintarkastajalle varoitus, mikäli

hän on toiminut tilintarkastuslain tai sen nojalla annettujen muiden säännösten vastaisesti huolimattomuuttaan tai varomattomuuttaan. Jos huolimattomuuteen tai varomattomuuteen liittyy lieventäviä seikkoja, voidaan varoitus muuntaa huomautukseksi. Lisäksi varoitus on annettava, jos tilintarkastaja on rikkonut velvollisuuksiaan tilintarkastajana tai muutoin ilman perusteita menetellyt tavalla, joka alentaa tilintarkastajien ammatillista luotettavuutta tai arvoa. Tilintarkastajan velvollisuuksia on käsitelty edellä kappaleessa 3.4.

Valtion tilintarkastuslautakunta voi myös peruuttaa tilintarkastajan hyväksymisen 50. §:n mukaan. Näin toimitaan, jos tilintarkastaja on tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta menetellyt tilintarkastuslain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti taikka jos hän on annetusta varoituksesta huolimatta toistuvasti rikkonut velvollisuuksiaan tilintarkastajana. Perusteena hyväksymisen peruuttamiselle on myös se, jos tilintarkastaja ei ole enää ammattitaitoinen tai ei muutoin täytä kaikkia hyväksymisen edellytyksiä. Valtion tilintarkastuslautakunnan on varattava asianomaiselle tilintarkastajalle tilaisuus tulla kuulluksi, mikäli hänestä on tehty esitys hyväksymisen peruuttamiseksi. Hyväksyminen voidaan peruuttaa enintään kahden vuoden määräajaksi. Toiminnantarkastajaa ei voida määrätä vastaavaan toimintakieltoon. Tilintarkastaja, jonka hyväksyminen on peruutettu, voi kuitenkin toimia toiminnantarkastajana.

Tilintarkastuslain 52. § säättää erillisistä rangaistussäännöksistä, kuten tilintarkastusrikkomuksesta ja tilintarkastajan ammattinimikkeen luvattomasta käytöstä. Henkilö, joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta rikkoo säännöksiä tilintarkastuskertomuksen laatimisesta tai antaa lausunnossaan tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta väärän tai harhaanjohtavan tiedon, on tuomittava tilintarkastusrikkomuksesta sakkoon. Tilintarkastajan ammattinimikkeen luvattomasta käyttämisestä voidaan tuomita sakkoon sellainen henkilö, joka käyttää tilintarkastajan nimikettä tai muuta nimitystä, jonka perusteella voidaan virheellisesti olettaa hänen olevan tilintarkastaja, vaikkei häntä ole merkitty tilintarkastajarekisteriin. Rikoslaisissa säädetään tilintarkastusrikoksesta ja tilintarkastajan salassapitovelvollisuuden rikkomisesta. Rikoslain pykälien mukaan tilintarkastusrikos koskee vain tilintarkastuslain 15. §:n säännöstä tilintarkastuskertomuksen laatimisesta. Sen mukaan tilintarkastaja on tuomittava tilintarkastusrikoksesta sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi, jollei teko ole ollut vähäinen tai jollei siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta. Tilintarkastajan salassapitovelvollisuuden rikkomisesta voidaan rikoslain nojalla tuomita salassapitorikoksesta sakkoon tai vankeuteen enintään yhdeksi vuo-

deksi tai salassapitorikkomuksesta sakkoon, ellei kysymys ole yrityssalaisuuden rikkomisesta tai väärinkäytöstä, jolloin sovelletaan rikoslain 30. luvun 5. §:ää tai 6. §:ää. Salassapitorikkomuksen sijaan voidaan myös soveltaa rikoslain 40. luvun 5. §:ää, jonka nojalla tilintarkastaja voidaan tuomita virkasalaisuuden rikkomisesta sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi tai tuottamuksellisesta virkasalaisuuden rikkomisesta sakkoon tai vankeuteen enintään kuudeksi kuukaudeksi.

Toiminnantarkastajan vastuuseen liittyvistä seikoista asunto-osakeyhtiölain 24. luvun 5. § määrää samalla tavalla, kun mitä määrätään tilintarkastajan tai yhtiön johdon vastuusta. Näin ollen toiminnantarkastajan täytyy korvata vahinko, jonka hän on tehtävää suorittaessaan joko tahallisesti tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle. Samoin toiminnantarkastaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyksestä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Arjasmaan & Kaivannon mukaan useissa käytännön tapauksissa toiminnantarkastajan vastuu on todellisuudessa lievempi tilintarkastajan vastuuseen verrattuna, vaikka vastuun perusteet ovatkin hyvin samankaltaisia. Syynä lievemälle vastuulle pidetään sitä, että toiminnantarkastus palvelee ensisijaisesti osakkeenomistajien tarpeita, ja he ovat tietoisia siitä, ettei toiminnantarkastaja lain mukaan tarvitse tiettyä kokemusta tai koulutusta suorittaakseen tehtävää. Samoin toiminnantarkastajan huolellisuutta arvioidaan sen perusteella, mitä voidaan muulta kuin ammattimaiselta tilintarkastajalta odottaa. Kuitenkin toiminnantarkastajan tarkastukseen liittyvä mahdollinen erityisosaaminen vaikuttaa vastuun määräytymiseen. Mikäli tilintarkastaja suorittaisi toiminnantarkastuksen, ei häneen sovellettaisi esimerkiksi tilintarkastuslain tarkoittamaa säännöstä tilintarkastajan vastuusta. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 223–224.)

## 4 TILINTARKASTUS- JA TOIMINNANTARKASTUSPROSESSI KÄYTÄNNÖSSÄ

Tässä kappaleessa vertaillaan tilintarkastus- ja toiminnantarkastusprosessia käytännössä. Vertailun kohteena ovat tarkastajan valintaa koskevat kysymykset, tarkastuksen sisällölliset erot sekä raportointi- ja dokumentointivaatimukset.

### 4.1 Valinta ja toimikausi

Yhtiökokous valitsee toiminnantarkastajan. Asunto-osakeyhtiölain 9. luvun 6. §:n mukaan yhtiössä on oltava toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä muulla tavalla. Yhtiön täytyy aina valita toiminnantarkastaja, jos vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista vaativat sitä yhtiökokouksessa, jossa toiminnantarkastusta täytyy käsitellä. Määrävähemmistö ei kuitenkaan voi vaatia toiminnantarkastajaa, jos yhtiöllä on jo tilintarkastaja, sillä tämän katsotaan turvaavan vähemmistön oikeusturvan. Siten toiminnantarkastaja on toissijainen tilintarkastajaan nähden. (Jakobsson 2011,25.)

Isännöitsijän ja hallituksen ei tulisi ehdottaa tilintarkastajia tai toiminnantarkastajia, sillä tällöin valvonnan kohde valmistelisi valinnan ja pääsisi valitsemaan itselleen haluamansa tarkastajan. Osakkeenomistajien sen sijaan pitäisi olla aktiivisempia, sillä yhtiökokouksessa tehdään periaatteellinen ratkaisu siitä, millainen varmistus tiedon oikeellisuudesta halutaan. (Tähtinen 2010a.) Myös Katajisto (2012) on sitä mieltä, että tilintarkastajan valinta on yksi yhtiökokouksen tärkeimmistä päätöksistä. Hänen mukaansa osakkeenomistajien on saatava tieto ehdokkaista hyvissä ajoin ennen yhtiökokousta, jotta he voivat tehdä asianmukaisen päätöksen. Asunto-osakeyhtiölain 7. § säätelee, että jos yhtiö valitsee vain yhden toiminnantarkastajan, on lisäksi valittava ainakin yksi toiminnantarkastajan sijainen, johon sovelletaan samoja säännöksiä kuin toiminnantarkastajaan. Toiminnantarkastajan sijainen on valittava, vaikka yhtiöjärjestys ei sitä määräisi, ja vaikka yhtiöön olisikin valittu myös tilintarkastaja. Jos yhtiö ei ole valinnut toiminnantarkastajaa tämän lain tai yhtiöjärjestyksen mukaisesti, aluehallintovirasto määrää toiminnantarkastajan. Asunto-osakeyhtiölain 4. §:n ja 6. §:n mukaan niin tilintarkastajan kuin toiminnantarkastajankin toimikausi päättyy ja uuden tarkastajan toimikausi alkaa uuden tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä tai uutta tilintarkastajaa valittaessa päätetä toisin.

Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valintaan liittyviin kysymyksiin sovelletaan samoja lakipykälä. Tilintarkastajan valinnasta säädetään asunto-osakeyhtiölain 9. luvun lisäksi myös tilintarkastuslaissa. Tilintarkastajan valitsee yhtiökokous. Asunto-osakeyhtiölain 3. §:n mukaan, jos yhtiöön valitaan vain yksi tilintarkastaja, joka ei ole tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö, on valittava ainakin yksi varatilintarkastaja. Asunto-osakeyhtiölain ja tilintarkastuslain säännökset koskevat myös varatilintarkastajaa.

## 4.2 Tavoite

Sillanpään & Vahteran (2010, 182) mukaan toiminnantarkastuksen ensisijaisena tavoitteena on tarkastaa yhtiön taloudenpitoa ja hallintoa osakkeenomistajien näkökulmasta riittävällä tavalla. Tilintarkastuksen tavoitteena on, että tilintarkastaja pystyy antamaan lausunnon siitä, onko tilinpäätös, toimintakertomus ja muut siihen rinnastettavat asiakirjat kaikilta olennaisilta osin laadittu voimassa olevien säännösten mukaisesti. Lisäksi tavoitteena on lausua siitä, antaako tilinpäätös ja toimintakertomus oikeat ja riittävät tiedot tarkastuskohteen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta noudatetun tilinpäätössäännösten mukaisesti. Myös hallinnon tarkastaminen on osa tilintarkastusta ja siitä annetaan lausunto. Hallinnon tarkastuksen osalta täytyy selvittää vastuuvollisten toiminnan lainmukaisuutta kyseisen yhteisöläinsäädännön säännösten perusteella. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 220.)

## 4.3 Sisältö ja vaiheet

Lain mukaan toiminnantarkastus sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla (Asunto-osakeyhtiölaki luku 9 § 9). Toiminnantarkastajan tehtävänä on todeta yhtiön toiminnan asianmukaisuus ja näin ollen valvoa osakkeenomistajien etua. Toiminnantarkastuksessa ei keskityä kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastukseen yhtä laajasti kuin tilintarkastuksessa ja tässä kohtaa nämä kaksi tarkastusta eroavatkin merkittävästi toisistaan. Toiminnantarkastajalta ei edellytetä laskentatoimen tai tilintarkastuksen kokemusta, ja siksi kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastus ei ole niin perusteellista. Sen sijaan toiminnantarkastus keskittyy arvioimaan yhtiön hallinnon järjestämistä. Lisäksi toiminnantarkastaja arvioi johdon saamien etuuksien ja esimerkiksi lähipiirikauppojen asianmukaisuutta ja osakkeenomistajien kohtelun yhdenvertaisuutta.

Kirjanpidollisesti tarkastus suoritetaan usein lähinnä varmistamalla, että kaikki tulot, menot, ja muut rahoituserät on merkitty kirjanpitoon. Sillanpään ja Vahteran mukaan tilinpäätöksen tarkastuksen tulisi varmistaa, että kaikki tuotot, kulut, varat, oma pääoma, velat ja yhtiön antamat vakuudet ilmenevät tilinpäätöksestä. Samoin yhtiön varojen käyttötarkoitusta arvioidaan. Lisäksi huomiota kiinnitetään siihen, että jaksotukset, kuten vastikkeet, lämmitys ja kiinteistövero, on tehty oikein. (Sillanpää & Vahtera 2010, 181–183.) Oulun läänin kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja, KTM Pekka Luodon (2012) mukaan todellisuudessa toiminnantarkastajan tulisi osata tehdä asunto-osakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös sekä olla riittävän selvillä asunto-osakeyhtiöön liittyvästä juridiikasta.

Osakkeenomistajien kannalta on tärkeää, että toiminnantarkastaja pystyy toteamaan perustuuko tilinpäätös kirjanpitoon. Toimintakertomuksen osalta täytyy pystyä toteamaan, että siinä on annettu lain edellyttämät tiedot ja että ne vastaavat tarkastajan tekemiä havaintoja. Hallinnon tarkastus vuorostaan keskittyy pääasiassa kolmeen seikkaan. Ensimmäisenä todetaan, ovatko yhtiön hallinnolliset asiat järjestetty hyväksyttävällä tavalla. Hallinto kattaa esimerkiksi kiinteistöhuollon ohjaus- ja seuranta-asiat, maksuvalmiuden ja kunnossapitotarpeen seurannan, laskujen hyväksymisen ja maksattamisen, vastikkeiden ja muiden maksujen perinnän, kirjanpidon ja varojen hoidon sekä vakuutusten, osakasluetteloiden pitämisen, verojen ja muiden lakisääteisten tai sopimuserusteisten velvoitteiden hoidon. Toiseksi hallinnosta arvioidaan, ovatko johdon vastaanottamat palkkiot ja muut etuudet yhtiökokouksen hyväksymiä ja ovatko lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa tehdyt toimet tavanomaisia ja noudatetaanko niissä tavanomaisia ehtoja. Kolmas arvioitava seikka koskee osakkeenomistajien yhdenvertaista kohtelua esimerkiksi autopaikkojen, yhtiön muiden tilojen käyttöoikeuksien ja kunnossapitotöiden osalta. (Sillanpää & Vahtera 2010, 183.)

Toiminnantarkastukselle ei ole vielä vakiintunut ”hyvää toiminnantarkastustapaa”, kuten vastaava on muotoutunut tilintarkastajille. Jatkossa hyvä toiminnantarkastustapa saattaa syntyä asunto-osakeyhtiöiden kohdalla esimerkiksi yleisesti noudatetuista kiinteistöalan suosituksista, muusta yhteisössä noudatetusta käytännöstä, yhtiökokouksen päätöksistä tai oikeuskäytännöstä. (Sillanpää & Vahtera 2010, 176.) Toiminnantarkastajaa ei myöskään ilmoiteta rekisteröitäväksi kuten tilintarkastaja, sillä toiminnantarkastuksessa on katsottu keskeiseksi vain osakkeenomistajien kiinnostus tarkastusta kohtaan. Tarkastuksella ei voida olettaa olevan merkitystä kolmansille tahoille. (Sillanpää & Vahtera 2010, 178.) Kuitenkin HTM-tilintarkastaja Markus Koro kertoo Kiinteistöpostin (4/2011) haastattelussa, että toiminnantarkastuksen luonne

muuttuu, kun toiminnantarkastuskertomuksen pitää olla isännöitsijätodistuksen liitteenä, jolloin se todellisuudessa päättyy osakkeenomistajien lisäksi myös muiden nähtäväksi. ”Isännöitsijätodistuksessa oleva mahdollinen väärä tieto voi johtaa pahimmassa tapauksessa oikeusprosessiin. Mihin silloin asettuu toiminnantarkastajan vastuu, jää nähtäväksi.”

Tilintarkastus käsittää tarkastettavana olevan yhtiön tilikauden kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tarkastuksen (Tilintarkastuslaki 2007 luku 3 § 11). Hallinnon hoidossa olennaista on se, että yhtiön omaisuutta hoidetaan huolellisesti, joten erityisesti tähän tulisi hallinnon tarkastuksessaakin kiinnittää huomiota (Etelämaa 2007, 39). Näistä lakisääteisistä tehtävistä ei voida poiketa, mutta tarkastuksen toteutustapa, ajankohta, laajuus ja resurssit ovat sen sijaan tilintarkastajan harkintavallassa. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 216).

Tilintarkastusprosessi voidaan jakaa suunnitteluun, toteuttamiseen ja päättämiseen. Toimeksiannon hyväksymisen jälkeen ensimmäinen vaihe on tilintarkastuksen suunnittelu, jossa tilintarkastaja arvioi esimerkiksi riippumattomuuttaan ja toimeksiannon ehtoja. Suunnitteluvaiheessa on syytä hankkia tietoa etenkin uudesta asiakasyrityksestä, minkä perusteella laaditaan tarkastuksen kokonaisstrategia ja tilintarkastussuunnitelma. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 219–224.) Tilintarkastus tulisi suunnitella niin, että tarkastus voidaan suorittaa taloudellisesti ja tehokkaasti. (European Court of Auditors 2011.) Toteuttamisvaiheessa suoritetaan ne toimenpiteet, jotka tarkastussuunnitelmaan on kirjattu. ISA 200 -standardien mukaan tilintarkastaja suunnittelee ja toteuttaa tarkastuksen noudattaen ammatillista skeptisyyttä. Lisäksi tilintarkastajan tulisi ymmärtää kokonaisuus, ympäristötekijät ja se, kuinka tarkastettava yhtiö toimii. (European Court of Auditors 2011.) Päättämisvaiheeseen kuuluu luonnollisesti toimenpiteiden tulosten kartoitus, päätelmien tekeminen ja tarkastuksen perusteella luovutettavien raporttien, vähintään tilintarkastuskertomuksen, laatiminen. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 219.) Tilintarkastajan raportointia on käsitelty laajemmin jäljempänä kappaleessa 4.4.2.

## 4.4 Raportointi

### 4.4.1 Toiminnantarkastajan raportointi

Suoritetusta toiminnantarkastuksesta annetaan toiminnantarkastuskertomus jokaiselta tilikaudelta erikseen. Toiminnantarkastuskertomuksen on oltava päivätty ja allekir-



joitettu ja siinä on yksilöitävä sen kohteena oleva tilinpäätös. Toiminnantarkastuskertomus toimitetaan yhtiön hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta, jossa tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi. Kertomukselle ei ole vakiomuotoa, mutta sen tulee sisältää lausunto siitä, sisältääkö tilinpäätös yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja annetut vakuudet olennaisilta osin. Lisäksi toiminnantarkastuskertomuksessa lausutaan siitä, sisältääkö toimintakertomus olennaisilta osin tiedot asunto-osakeyhtiölain 10. luvun 5.-7. §:ssä tarkoitetuista seikoista. Näitä ovat esimerkiksi tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, pääomalainojen lainaehdoista ja kertyneistä koroista, tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen.

Toimintakertomuksen tulisi sisältää tiedot talousarvion toteutumisesta, arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä, hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta sekä tiedot rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä ja omista osakkeista. Halutessaan toiminnantarkastaja voi antaa tarpeellisia lisätietoja toiminnantarkastuskertomuksessa, mutta asunto-osakeyhtiölaissa ei tunneta ehdollista toiminnantarkastuskertomusta. Mikäli toiminnantarkastaja ei voi antaa tarkastuksesta lausuntoa, hänen on ilmoitettava siitä toiminnantarkastuskertomuksessa. Lisäksi toiminnantarkastajan on ilmoitettava toiminnantarkastuskertomuksessa, jos yhtiön hallituksen jäsen, puheenjohtaja, varapuheenjohtaja tai isännöitsijä on syylistynyt sellaiseen tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan. Samoin toiminnantarkastuskertomuksessa ilmoitetaan, jos edellä mainittu henkilö on rikkonut asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009 luku 9 § 10 ja luku 10 § 5-7.) Toiminnantarkastaja voi antaa suorittamastaan tarkastuksesta myös vapaaehtoisia raportteja, vaikka niistä ei laissa mainita.

#### 4.4.2 Tilintarkastajan raportointi

Tilintarkastuksesta on aina annettava vähintään tilintarkastuskertomus ja tehtävä tilinpäätösmerkintä. Tilintarkastuksen valmistuttua tilintarkastajan on tehtävä tilinpäätökseen tilintarkastuslain 14. §:n mukainen merkintä, jossa viitataan tilikaudelta annettuun, päivätyyn ja allekirjoitettuun tilintarkastuskertomukseen. Tilintarkastuskertomuksessa on yksilöitävä tarkkaan tarkastuksen kohteena oleva tilinpäätös ja ilmoitettava, mitä tilinpäätössäännöstöä tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu. Tilintarkastuskertomuksessa on lisäksi ilmoitettava kansainvälisten tilintarkastusstandardien noudattamisesta. Tilintarkastuksen tavoitteena on antaa lausunto siitä, antavat-

ko tilinpäätös ja toimintakertomus noudatetun tilinpäätössäännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot yhteisön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta ja siitä, ovatko tilikauden toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ristiriidattomia. Tilintarkastuskertomuksessa tilintarkastajan on annettava lausunto tarkastuksen perusteella tekemistään päätelmistä. Tilintarkastaja voi antaa lausunnon vakiomuotoisena, ehdollisena taikka kielteisenä. Tilanteissa, joissa tilintarkastaja ei voi antaa lausuntoa, hänen on ilmoitettava siitä tilintarkastuskertomuksessa.

Tilintarkastuskertomukseen on sisällytettävä tarpeelliset lisätiedot. Tilinpäätöstä koskevan lausunnon lisäksi tilintarkastajan on annettava huomautus tilintarkastuskertomuksessa, jos yhteisön vastuuvollinen henkilö, kuten yhtiömies, hallituksen, hallintoneuvoston tai vastaavan toimielimen jäsen, puheenjohtaja, varapuheenjohtaja taikka toimitusjohtaja on syyllistynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhteisöä kohtaan. Huomautus on annettava myös, jos edellä mainittu henkilö on rikkonut yhteisöä koskevaa lakia, yhtiöjärjestystä, yhtiösopimusta tai sääntöjä. Tilintarkastuskertomus luovutetaan yhteisön hallitukselle tai vastaavalle toimielimelle viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta, jossa tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi. (Tilintarkastuslaki 2007 luku 3 § 15.)

Tilintarkastuspöytäkirja ja tilintarkastusmuistio kuuluvat vapaaehtoiseen raportointiin. Tilintarkastaja voi halutessaan laatia hallitukselle, hallintoneuvostolle, toimitusjohtajalle tai muulle vastuuvolliselle tilintarkastuspöytäkirjan. Tilintarkastuspöytäkirja sisältää seikkoja, joita ei esitetä tilintarkastuskertomuksessa, mutta joista tilintarkastaja haluaa huomauttaa. Pöytäkirja luovutetaan toimielimelle, jonka tehtävänä on huolehtia yhteisön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Kyseisen toimielimen on käsiteltävä pöytäkirja viivytyksettä ja säilytettävä se luotettavalla tavalla. (Tilintarkastuslaki luku 3 § 16.) Tilintarkastaja voi halutessaan laatia tilintarkastusmuistion tilintarkastuspöytäkirjan lisäksi tai hän voi jättää tilintarkastuspöytäkirjan laatimatta ja laatia vain tilintarkastusmuistion. Tilintarkastusmuistio ei ole lakisääteinen tilintarkastajan raportointiväline ja siihen sisällytetäänkin tavallisesti merkitykseltään vähäisempiä seikkoja.

#### 4.5 Dokumentointi

Tilintarkastajan pakolliseen raportointiin kuuluu myös tilintarkastajan keräämä tilintarkastusevidenssi. Suorittaessaan tarkastusta tilintarkastajan on hankittava kohtuullinen varmuus siitä, ettei tilinpäätös sisällä olennaista virhettä tai puutetta. Kohtuullisen

varmuuden käsite liittyy nimenomaan tarpeellisen tilintarkastusevidenssin keräämiseen, mihin tehty johtopäätös perustuu. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 220.) Dokumentointia ei varsinaisesti edellytetä tilintarkastuslaissa, mutta tilintarkastajien noudattamien ISA-standardien ja hyvän tilintarkastustavan mukaan se on pakollista. Hyvää tilintarkastustapaa noudattaen dokumentaatio tulee laatia siten, että ammattitaitoinen tilintarkastaja, joka ei ole aiemmin ollut tekemisissä kyseisen tarkastuksen kanssa, pystyy saamaan käsityksen ISA-standardien ja lainsäädännön määräämällä tavalla suoritetuista tilintarkastustoimenpiteistä, luonteesta, ajoituksesta ja laadusta. Lisäksi dokumentaatiosta pitäisi selvittää toimenpiteiden ja evidenssin perusteella saavutetut tulokset sekä tarkastuksen aikana esiin tulleet muut merkittävät asiat ja niitä koskevat johtopäätökset. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 290–292.)

Toiminnantarkastuksen suorittamiseen tai toiminnantarkastuskertomukseen ei sovelleta laajoja ja yksityiskohtaisia kansainvälisiä normistoja, jotka kohdistuvat tilintarkastukseen (Sillanpää & Vahtera 2010, 176). Oulun läänin kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja, KTM Pekka Luoto (2012) onkin sanonut, että vaikka laki ei edellytä toiminnantarkastuksesta mitään dokumentaatiota, on se suositeltavaa. Rauno Satopää on sen sijaan todennut, että pienten toimeksiantojen kohdalla dokumentoinnin riittävyyden arvioiminen jää yksittäiselle tilintarkastajalle. Hänen mukaansa työmuistiinpanojen lisäksi arkistoon kerätään paljon kopioita tilinpäätöksistä laadunvalvontaa varten ja arviointi aiheuttaa tilintarkastajille epävarmuuden tunnetta. Pienten yritysten tarkastamisen kohdalla dokumentointivaatimuksia tulisikin hänen mukaansa keventää verrattuna suureen tarkastusasiakkaaseen. (Satopää 2012.)

## 5 LAADUNVALVONTA JA LAADUNVARMISTUS

Tilintarkastuksessa luotettavuus ja laatu ovat avaintekijöitä. Tilintarkastuksen korkea laatu lisää tilinpäätösinformaation luotettavuutta ja tuottaa lisäarvoa ja suojaa osakkeenomistajille, sijoittajille, luotonantajille ja muille sidosryhmille. Tilintarkastuksen kohdalla laatu merkitsee toimeksiantajan ja muun yhteiskunnan odotusten täyttämisen ohella myös virheettömyyttä ja uskottavuutta. Suomessa jo lainsäädäntö asettaa tilintarkastusalalla laadulle paljon vaatimuksia ja suomalainen tilintarkastusjärjestelmä vastaakin laadunvarmistuksen osalta myös kansainvälisiä vaatimuksia. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 457, 461.) Laadunvarmistuksella (Quality assurance) tarkoitetaan IFAC:n alaisen IAASB:n antaman ISQC1 -standardin mukaan tilintarkastusyhteisössä sitä kokonaisuutta, jolla huolehditaan laadun asianmukaisuudesta. Myös laadunvalvonta on osa laadunvarmistusta. (Horsmanheimo & Steiner. 2008, 458.) Laadunvalvonnalla (Quality control) tarkoitetaan ISQC1 -standardin mukaan tilintarkastusyhteisön omaksumia periaatteita ja menettelytapoja, joiden avulla se saa kohtuullisen varmuuden siitä, että tilintarkastusyhteisö ja sen henkilöstö noudattavat ammatillisia standardeja sekä määräysten ja lainsäädännön asettamia vaatimuksia. Samoin myös asianmukaisesta raportoinnista on varmistuttava. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 458.)

### 5.1 Ulkoinen laadunvarmistus

Ulkoisella laadunvarmistuksella tarkoitetaan valvontaviranomaisten, kuten tilintarkastusvaliokuntien (TIVA:t), tilintarkastuslautakunnan (TILA), valtion tilintarkastuslautakunnan (VALA), rahoitustarkastuksen (RATA) tai poliisin määräämää, laaduntarkastajan suorittamaa laaduntarkastusta. Laaduntarkastus osoitetaan tilintarkastajalle tai tilintarkastusyhteisölle. Laaduntarkastus voi kohdistua esimerkiksi tilintarkastusdokumentaatioon, riippumattomuusvaatimusten täyttymiseen, tilintarkastuspalkkioihin tai käytettyjen resurssien määrään. (Horsmanheimo & Steiner. 2008, 458–459.) Tilintarkastajien laadunvalvonnasta huolehtii keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunta ja kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnat. Tilintarkastuslautakunnan on ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin sen varmistamiseksi, että tilintarkastajat säilyttävät ammattitaitonsa ja muut hyväksymisen edellytykset. Lisäksi lautakunta valvoo, että tilintarkastajat toimivat tilintarkastuslain mukaisesti.

Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunta valvoo KHT-tilintarkastajien ja KHT-yhteisöjen laadunvarmistusta ja käsittelee KHT-tilintarkastajien toimintaa koskevat

valitukset ja selvityspyynnot. Valitusten käsittely antaa tietoa siitä, onko tilintarkastaja toiminut ammattimaisesti ja hyvän tilintarkastustavan edellyttämällä tavalla. (Heiskanen, Kihn & Näsi 2009, 120.) Lautakunnan tehtävänä on muun muassa määrätä tilintarkastaja laaduntarkastukseen enintään kuuden vuoden välein tai mikäli kyseessä on tilintarkastaja, joka tarkastaa julkisen kaupankäynnin kohteena olevaa yhteisöä, enintään kolmen vuoden välein. Tällöin lautakunta määrää yhden tai useamman laaduntarkastajan suorittamaan laaduntarkastusta ja päättää myös tarkastuksen sisällöstä ja toteuttamistavasta. Tarkastuksen jälkeen lautakunta käy läpi saadut tulokset ja tekee päätöksen mahdollisista tulevista toimenpiteistä. Vastaavasti edellä mainittuja seikkoja HTM-tilintarkastajien ja HTM-yhteisöjen kohdalla valvoo kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnat. Tilintarkastusvalvontaelimet tekevät yhteistyötä myös kansainvälisesti. (Tilintarkastuslaki 2007 luku 7 § 40.)

## 5.2 Sisäinen laadunvalvonta

Virallisten tahojen lisäksi laadunvalvontaa suorittavat toimeksiantajat eli tilintarkastusasiakkaat, työnantajat (tilintarkastusyhteisöt), tilintarkastuskollegat ja tilintarkastaja itse. Tilintarkastuslain 23. § velvoittaa tilintarkastajaa huolehtimaan työnsä laadusta ja osallistumaan laadunvarmistukseen, sillä laadunvarmistus esittää myös olennaista osaa hyvästä tilintarkastustavasta. Käytännössä laadunvarmistuksen toteuttaminen riippuu tilintarkastajan työyhteisön noudattamasta ohjeistuksesta. Kansainvälisiin ketjuihin kuuluvissa tilintarkastusyhteisöissä on usein käytössä yksityiskohtaiset ohjeet ja omat laaduntarkastajat kun taas pienet toimistot ja yksin toimivat tilintarkastajat soveltavat laadunvarmistusta koskevaa ohjeistusta muista lähteistä. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 459.)

Lain mukaan laadunvarmistus tai laadunvalvonta ei koske toiminnantarkastajia. Toiminnantarkastajiin ei myöskään sovelleta kansainvälisiä standardeja, joihin sisältyy suosituksia laadunvarmistuksesta. HTM-tilintarkastajat ry (2009) toteaa lausunnossaan, että toiminnantarkastajan vastuusta, riippumattomuudesta ja osaamisesta on säädetty laissa, mutta näiden toteutumista valvova elin puuttuu kokonaan. Tällöin koko toiminnon merkitys jää kyseenalaiseksi.

## 6 TUTKIMUS

Tässä kappaleessa esitellään varsinainen tutkimusosuus. Kappaleessa perustellaan haastateltujen henkilöiden valintaa, esitellään haastateltujen taustat ja kerrotaan tutkimuksen toteuttamisesta ja aineiston analysoinnista. Lopuksi arvioidaan tutkimuksen reliabiliteettia, validiutta ja eettisyyttä.

### 6.1 Haastateltavien valinta, aineiston hankinta ja tutkimuksen toteutus

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, missä tilanteissa asunto-osakeyhtiössä on tarkoituksenmukaisempaa suorittaa tilintarkastus tai toiminnantarkastus ja mitkä tekijät valintapäätökseen vaikuttavat. Tutkimuksessa oli tarkoitus pohtia myös toiminnantarkastajien pätevyyttä sekä isännöitsijän ja osakkeenomistajan roolia tarkastusprosessissa. Tutkimuskysymykset vaativat perusteluja ja vastausten selventämistä, jonka vuoksi päädyttiin kvalitatiiviseen tutkimusotteeseen. Laadullinen tutkimusote soveltuu hyvin muun muassa silloin, kun tutkija on kiinnostunut tapahtumien yksityiskohtaisista rakenteista eikä asioiden tai tapahtumien yleisluontoisesta jakaantumisesta. Laadullista tutkimusta käytetään myös silloin, kun halutaan saada tietoa tiettyihin tapauksiin liittyvistä syy-seuraussuhteista. (Metsämuuronen 2008, 14.) Tutkimusongelmani kanssa tekemisissä olevia ammattiryhmiä ja ihmisiä ovat osakkeenomistajat, isännöitsijät sekä toiminnantarkastajat ja tilintarkastajat. Laadullisista tutkimusmetodeista käytettäväksi valitaan tässä tutkimuksessa haastattelu, joka suunnataan edellä mainittujen ryhmien edustajille teemahaastatteluna yksi kerrallaan. Teemahaastattelussa eli puolistrukturoidussa haastattelussa haastattelu kohdistuu etukäteen valittuihin teemoihin, mutta kysymysten muotoa tai järjestystä ei tyypillisesti ole etukäteen valittu. Kysymyksetkin voivat olla niin sanotusti suosituskysymyksiä. Valittaessa teemahaastattelu täytyy varmistua siitä, ettei haastateltavien määrä ole liian suuri, sillä haastattelusta saadaan usein melko syvällistä tietoa. (Metsämuuronen 2008, 41.)

Tarkoitukseni oli haastatella neljää isännöitsijää, joilla olisi mahdollisimman erilaiset taustat koulutuksen ja työkokemuksen suhteen. Lisäksi tarkoitukseni oli haastatella kahta toiminnantarkastajaa. Haastateltavat valittiin satunnaisesti etsimällä pohjois- tai eteläsavolaisia isännöintiyrityksiä Internetistä. Haastateltavien määrään vaikutti aika ja resurssikysymykset. Haastateltavat etsittiin Savon alueelta, että olisi järkevää matkustaa toteuttamaan haastattelut henkilökohtaisesti. Isännöitsijöitä ja toiminnantarkastajia on yleisesti ottaen hyvin paljon, mutta toiminnantarkastajia päätettiin valita vain kaksi, koska tällä ammattikunnalla on hyvin erilaiset taustat eikä heidän haastat-

teluistaan voisi tehdä mitään yleistäviä johtopäätöksiä. Lisäksi heitä on hyvin vaikea tavoittaa ja valita haastateltavat edustajat, koska he voivat olla ketä tahansa eikä heitä ole merkitty mihinkään järjestelmiin. Tutkimukseen haluttiin kuitenkin myös heidän näkökulmansa isännöitsijöiden näkökulman rinnalle.

Haastateltaviin otettiin yhteyttä puhelimitse. Kukaan haastateltavista ei ollut nähnyt haastattelukysymyksiä etukäteen. Haastattelujen kestot vaihtelivat noin 15–50 minuutin välillä ja isännöitsijöiden haastattelut kestivät pääosin pidempään kuin toiminnantarkastajien haastattelut. Isännöitsijöille esitettiin kysymyksiä viidestä eri teemasta: lakimuutoksen herättämistä ajatuksista, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta ja pätevyydestä, tilanteista, joissa tilintarkastus tai toiminnantarkastus on tarkoituksenmukaisempaa sekä isännöitsijän roolista prosessissa. Teemoista kysyttiin yhteensä 17 kysymystä. Toiminnantarkastajien haastattelurunko oli hieman suppeampi - se muodostui yhteensä 11 kysymyksestä ja neljästä teemasta, jotka koskivat lakimuutoksen herättämiä ajatuksia, pätevyyttä, tilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen vastakkain asettamista ja isännöitsijän roolia. Haastattelulomakkeet ovat tämän tutkimuksen liitteinä 1 ja 2.

## 6.2 Haastateltavien taustatiedot

### Isännöitsijä 1

Isännöitsijä 1 työskentelee Etelä-Savossa eräässä isännöintitoimistossa, joka kuuluu konserniin. Isännöitäviä yrityksiä haastatellulla isännöitsijällä on noin 50 kappaletta. Isännöitsijä 1 on koulutukseltaan merkantti. Lisäksi hän on suorittanut kiinteistövalittajan (LKV) tutkinnon sekä ammatti-isännöitsijän tutkinnon (AIT) ja isännöitsijän koulutuksen ja tutkinnon (ITS). Työkokemusta isännöinnistä isännöitsijä 1:llä on noin 11 vuotta. Isännöitsijä 1 haastateltiin isännöintitoimiston omissa toimitiloissa.

### Isännöitsijä 2

Isännöitsijä 2 on pohjoissavolainen yksityisrittäjä. Hänen yrityksensä isännöi noin 40 taloyhtiötä. Isännöitsijä 2 on suorittanut ammatti-isännöitsijän tutkinnon (AIT) ja hän on perustanut oman isännöintiyrityksen vuonna 2000. Isännöitsijä 2 haastateltiin hänen yrityksensä omissa toimitiloissa.

### Isännöitsijä 3

Isännöitsijä 3 työskentelee pohjoissavolaisessa isännöintiyrityksessä. Isännöitsijä 3 on parhaillaan suorittamassa AIT-tutkintoa. Työkokemusta isännöinnistä hänellä on

noin puoli vuotta. Isännöitäviä taloyhtiöitä yrityksellä on noin 120. Isännöitsijä 3 haastateltiin isännöintitoimiston omissa toimitiloissa.

#### Isännöitsijä 4

Isännöitsijä 4 on eteläsavolaisen tilitoimisto- ja isännöintialan yrityksen toinen omistaja. Isännöitsijä 4 ei ole suorittanut isännöitsijän tutkintoja. Työkokemusta isännöinnistä ja tilitoimistopalveluista hänellä on noin 30 vuotta. Isännöitäviä taloyhtiöitä yrityksellä on noin 100. Isännöitsijä 4 haastateltiin hänen omissa toimitiloissaan.

#### Toiminnantarkastaja 1

Toiminnantarkastaja 1 on koulutukseltaan ylioppilas-merkonomi. Hän on työskennellyt pankissa pankinjohtajan tittelillä sekä myöhemmin kiinteistönvälittäjän tehtävissä. Toiminnantarkastaja 1 haastateltiin tilitoimistossa.

#### Toiminnantarkastaja 2

Toiminnantarkastaja 2 on koulutukseltaan ekonomisti. Hän on työskennellyt pankissa kirjanpitäjänä noin kahdeksan vuotta. Hänellä on ollut oma tilitoimisto jo yli 25 vuotta. Toiminnantarkastaja 2 haastateltiin hänen omissa toimitiloissaan.

### 6.3 Aineiston analysointi

Tallennettu laadullinen aineisto on yleensä tarkoituksenmukaista kirjoittaa puhtaaksi eli litteroida. Litterointi voidaan tehdä koko kerätyistä aineistosta tai vaihtoehtoisesti esimerkiksi teema-alueiden mukaisesti. Litteroinnin tarkkuudesta ei ole yksiselitteisiä ohjeita. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007, 217.) Teemahaastatteluaineistoa on loogista analysoida teemoittelun avulla. Vaikka teemat voivat esiintyä haastatteluissa vaihtelevissa määrin ja eri tavoin, ne kuitenkin yleensä löytyvät jokaisesta haastattelusta. Teemoittelulla tarkoitetaan aineiston järjestelyä teemoittain sen jälkeen, kun aineisto on litteroitu. Tällöin kunkin teeman alle kootaan esimerkiksi ”leikkaa-liitä” -toiminnolla jokaisesta haastattelusta ne kohdat, joissa kyseisestä teemasta on puhuttu. (KvaliMOTV 2012.)

Teemahaastattelut toteutettiin elo-syyskuun 2012 aikana. Aineiston analysointi aloitettiin litteroimalla haastattelut kokonaan. Litterointi aloitettiin mahdollisimman pian haastattelun jälkeen, jotta mahdollisten epäselvyyksien selventäminen olisi helpompaa. Litteroinnin jälkeen aineisto järjesteltiin teemoittain, kuten edellä esiteltiin. Tee-



moittelun jälkeen aineistosta poistettiin tunnistetiedot. Lopuksi haastattelumateriaalista kerättiin sellaiset osuudet, jotka tutkimustuloksissa aiottiin esitellä.

#### 6.4 Reliaabelius ja validius

Tutkimuksen reliaabelius tarkoittaa sen kykyä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia. Tulosta voidaan pitää reliaabelina, jos kaksi arvioijaa päätyy samaan tulokseen tai jos sama henkilö päätyy eri tutkimuskerroilla samaan tulokseen. Validius eli pätevyys puolestaan merkitsee mittarin tai valitun tutkimusmenetelmän kykyä mitata sitä, mitä on tarkoitus mitata. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa, jossa jokainen tapaus on ainutlaatuinen, etenkin validiteetin käsite on epäselvä. Laadullisen tutkimuksen validiteettia arvioitaessa onkin päädytty siihen, että luotettavuutta parantaa tutkijan tarkka selostus tutkimuksen toteuttamisesta kuten paikasta, olosuhteista, haastatteluun käytetystä ajasta, mahdollisista häiriötekijöistä ja virhetulkinnoista. (Hirsjärvi ym. 2007, 226–227.) Haastattelun luotettavuutta saattaa Hirsjärven ym. (2007, 201) mukaan heikentää se, että haastateltavilla on taipumus antaa sosiaalisesti hyväksyttäviä vastauksia taikka se, että haastateltava voi kokea haastattelutilanteen itseään uhkaavaksi tai pelottavaksi.

Kaikki suoritettut haastattelut suoritettiin henkilökohtaisesti. Jokainen haastattelu myös tallennettiin ja litteroitiin kokonaisuudessaan. Ennalta valitut, tutkimusongelman kannalta merkittävät teemat käytiin läpi jokaisen haastateltavan kanssa. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa aineiston kokoa ei voida määritellä tarkkaan, sillä tarkoituksena ei ole etsiä keskimääräisiä yhteyksiä tai tilastollisia säännönmukaisuuksia (Hirsjärvi ym. 2007, 176). Teemahaastattelussa myöskään väärinymmärrysten mahdollisuus ei ole niin suuri kuin kyselylomaketutkimuksessa, sillä haastateltava voi pyytää haastattelijaa tarkentamaan epäselviä kysymyksiä ja haastattelija voi puolestaan esittää tarvittaessa lisäkysymyksiä. Tutkimuksen luotettavuutta edistää mielestäni haastatteluiden aikataulun ja luonteen kuvaaminen selkeästi. Tehtyjä johtopäätöksiä perustellaan liittämällä raporttiin referoinnin lisäksi myös suoria lainauksia haastatteluista. Kaikki haastateltavat olivat tutkimusaiheen asiantuntijoita ja he toivat esille monipuolisesti myös omia mielipiteitään oman yrityksensä toiminnan näkökulman lisäksi. Osa kysymyksistä kohdistui suoraan haastateltavan toimintaan, joten tutkimuksen luotettavuutta saattaa heikentää se, että haastateltavat ovat voineet pyrkiä antamaan toiminnastaan todellisuutta paremman kuvan. Kaikille haastateltaville kuitenkin kerrottiin, että heidän kommenttinsa raportoidaan nimettöminä.

## 6.5 Eettisyys

Hirsjärven ym. (2007, 23–26) mukaan eettisesti hyvä tutkimus edellyttää, että tutkimuksen teossa, tiedon hankinnassa ja julkaisemisessa noudatetaan hyvää tieteellistä käytäntöä. Opetusministeriön asettaman tutkimuseettisen neuvottelukunnan ohjeiden mukaan tutkimusta tehdessä tulisi menetellä rehellisesti ja huolellisesti ja osoittaa tarkkuutta tulosten tallentamisessa, esittämisessä ja arvioinnissa. Tulokset tulisi myös raportoida yksityiskohtaisesti. Haastattelujen toteuttamisen osalta täytyy kunnioittaa ihmisarvoa ja varmistua esimerkiksi siitä, että haastateltavat ovat antaneet suostumuksensa tutkimukselle. Haastattelujen perusteella saatuja tuloksia ei saa yleistää ilman kritiikkiä, kaunistella tai muutella eikä niiden raportointi saa olla harhaanjohtavaa. Ruusuvuori, Nikander & Hyvärinen (2010, 451) korostavat teoksessaan aineistojen eettistä käsittelemistä käytännössä. Esimerkiksi tutkimusaineiston jatkokäyttö edellyttää aineiston keruuta koskevien tietojen ja aineistoa kuvaavien tietojen kirjaamista huolellisesti jo litteroinnin yhteydessä. Litterointivaiheessa haastatteluaineistosta poistetaan tunnistetiedot. Tässäkin tavoitteena on haastatteluaineiston säilyttäminen mahdollisimman vähäisin muutoksin jatkotutkimuksia varten.

Tässä tutkimuksessa haastateltaville on kerrottu tutkimuksen tarkoituksesta ja siitä, kuinka heidän tietojaan tullaan raportissa esittämään. Kaikki haastateltavat osallistuvat tutkimukseen vapaaehtoisesti. Litterointivaiheessa haastatteluista on poistettu tunnistetiedot, mutta muutoin jokainen haastattelu on litteroitu sanatarkasti.

## 7 TUTKIMUSTULOKSET

Haastattelujen perusteella saadut tulokset on ensin jaettu isännöitsijän, toiminnantarkastajan ja osakkeenomistajan näkökulmiin. Isännöitsijöiden ja toiminnantarkastajien näkökulmissa tulokset on järjestelty haastatteluteemojen mukaan. Osakkeenomistajan näkökulmaa on pohdittu lähdemateriaalin ja isännöitsijöiden kommenttien avulla.

### 7.1 Isännöitsijöiden näkökulma

#### Lakimuutoksen herättämät ajatukset

Isännöitsijöiden haastattelun ensimmäisenä teemana olivat lakimuutoksen herättämät ajatukset. Isännöitsijöiltä kysyttiin, mitä mieltä he ovat maallikkotilintarkastuksen korvautumisesta toiminnantarkastuksella. Kolme neljästä haastatellusta isännöitsijästä olivat sitä mieltä, ettei toiminnantarkastukseen siirtyminen aiheuttanut mitään käytännön muutoksia. Heidän mukaansa entiset maallikkotilintarkastajina toimineet henkilöt jatkoivat toiminnantarkastajina, ja näin ollen vain nimitys muuttui. Poikkeuksena oli isännöitsijä 1, joka kertoi, että lähes kaikkiin heidän isännöimiinsä yhtiöihin tehtiin yhtiöjärjestyksen muutokset ja sen seurauksena lähes kaikki yhtiöt päätyivät valitsemaan ammattitilintarkastajan.

#### Tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan valintaan vaikuttavat seikat

Kysyttäessä siitä, mitkä asiat vaikuttavat siihen, päädytäänkö yhtiössä valitsemaan tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja, isännöitsijä 1 kertoi ammattitaidon olevan merkittävä tekijä. Isännöitsijä 2 sanoi, että valintaan vaikuttaa hinta. Hän myös lisäsi, että aikanaan maallikkotilintarkastajaa valittaessa on jo pohdittu sitä, millaisen kokemuksen hän tarvitsee ja nyt tästä samasta luotettavaksi todetusta henkilöstä on vain tullut toiminnantarkastaja. Isännöitsijä 3:n mukaan isännöitsijän suositus vaikuttaa valintaan kun taas isännöitsijä 4 totesi seuraavasti:

” Kyllähän siitä lakimuutoksesta sinällään puhuttiin mutta sitten vaan mentiin sen lain mukaan. Ei sitä sen kummemmin mietitty enää.”

Isännöitsijöiltä kysyttiin, suosittelevatko he yhtiökokouksissa toiminnantarkastusta tai tilintarkastusta. Isännöitsijät 1 ja 3 kertoivat suosittelevansa tilintarkastusta lähes aina. Isännöitsijä 2 ei varsinaisesti ollut suositellut kumpaakaan, mutta hänen mukaansa toiminnantarkastus riittää:

” - - mä oon kuitenkin yhtiökokouksessa sen esittänyt, et on aivan hyvä, et meillä on tällainen toiminnantarkastaja, joka tarkastaa nyt tämän kirjanpidon, minkä nyt on

hallitus antanut juoksevan hallinnon isännöitsijän tehtäväksi, niin et sen ulkopuolinen katsoo.”

Isännöitsijä 4 ei ollut suositellut kumpaakaan tarkastusvaihtoehtoa:

”Siis minä en ota siihen suoranaisesti kantaa mutta se kyllä muotoutuu aina siinä keskustelussa. - - joka kokouksessa on sen verran sitä asiaa tuntevia ihmisiä että ne tietää että pienillä taloilla on toiminnantarkastaja.”

#### Toiminnantarkastajan ja tilintarkastajan pätevyys

Isännöitsijöiltä kysyttiin, pitäisikö heidän mielestään toiminnantarkastajille asettaa vähimmäiskoulutus- tai -kokemusvaatimukset. Isännöitsijät 1 ja 3 olivat sitä mieltä, että vähimmäisvaatimukset pitäisi asettaa, ja isännöitsijä 3:n mukaan riittävät vaatimukset olisivat tilintarkastajille asetetut vähimmäisvaatimukset. Isännöitsijät 2 ja 4 eivät varsinaisesti kertoneet asettavansa vähimmäisvaatimuksia, vaan totesivat, että toiminnantarkastajalla täytyy olla riittävät tiedot. Isännöitsijä 2 täsmensi, että täytyy hallita kirjanpidollinen tarkastus, hallinnon tarkastus ja rahaliikenteen tarkastus.

Isännöitsijöiltä kysyttiin myös, onko heillä jokin yleinen tavoitetaso siitä, millainen koulutus tai kokemus toiminnantarkastajalla tulisi olla. Ei tullut esille, että missään yhtiössä olisi yleisiä tavoitetasoja, mutta isännöitsijät pyrkivät kuitenkin siihen, että valittavalla olisi jokin pätevyys. Isännöitsijä 4 totesi kuitenkin, ettei isännöitsijällä voi olla valintaan paljoa sanomista, vaan osakkeenomistajat päättävät asiasta joka tapauksessa. Kaikki isännöitsijät olivat yhtä mieltä siitä, että auktorisoitu tilintarkastaja on aina pätevä suorittamaan toimeksiantoa. Isännöitsijät olivat pääosin myös sitä mieltä, että myös auktorisointinsa menettänyt tarkastaja olisi tehtävään pätevä.

#### Tilintarkastuksen tai toiminnantarkastuksen tarkoituksenmukaisuus

Isännöitsijöillä 1 ja 4 oli kokemusta siitä, että yhtiössä on sekä toiminnantarkastaja että tilintarkastaja. Tällaisissa tapauksissa toiminnantarkastaja on ollut osakkeenomistaja. Molemmat isännöitsijät olivat sitä mieltä, että tällainen asettelu toimi erittäin hyvin. Isännöitsijä 1 totesi kuitenkin, että yleensä tällaisissa tilanteissa toiminnantarkastajalle jää ainoastaan nimenkirjoitus ja ammattitilintarkastaja suorittaa varsinaisen tarkastuksen. Isännöitsijä 4:n mukaan osassa heidän yhtiöissään on kaksi toiminnantarkastajaa, joista toinen on talon sisältä ja toinen on ulkopuolinen. Ulkopuolisella tarkastajalla on tällöin vankempi kokemus taloushallinnosta ja asunto-osakeyhtiöistä. Hän toteaa myös tällaisen yhteistyön toimineen hyvin. Isännöitsijöillä 2 ja 3 ei ollut kokemusta tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan yhteistyöstä, mutta kumpikaan heistä ei pitänyt vaihtoehtoa huonona. Isännöitsijä 3 totesi kuitenkin, että tässä tilan-

teessa toiminnantarkastaja todennäköisesti esittäisi isännöitsijän sijaan kaikki kysymyksensä tilintarkastajalle.

Isännöitsijöillä 1 ja 4 ei ollut varsinaista kantaa siihen, tuottaako toiminnantarkastus yhtiölle lisäarvoa. Isännöitsijä 1:n mukaan lisäarvo riippuu nimenomaan toiminnantarkastajan kokemuksesta ja koulutuksesta. Isännöitsijä 2:n mukaan toiminnantarkastaja pystyy toteamaan, että rahaliikenne on ollut osaavissa käsissä. Lisäksi isännöitsijä 2 painotti haluavansa, että toiminnantarkastajalla on kirjanpidollista kokemusta. Kysyttäessä isännöitsijä 3:n mielipidettä, hän totesi, että:

” - - tietysti semmoset epäluulokset osakkaat, jotka pitää rakennusliikkeitten kätyrinä isännöitsijää niin varmaan saisivat mielenrauhan jos se on se ihminen siinä pihalla, joka heille kertoo että siinä ei todellakaan ollut mitään epäselvää. Voihan se semmosia epäselvyyksiä vähän kumota.”

Isännöitsijä 2:n mielestä toiminnantarkastuksen suorittamisessa ei ole esiintynyt erityisiä hyötyjä tai ongelmia. Isännöitsijä 4:n mukaan ongelmana voi olla se, etteivät toiminnantarkastajat osaa itse arvioida kykeneväisyyttään tehtävään. Isännöitsijä 3 kertoi, että toiminnantarkastus työllistää isännöitsijää enemmän kuin tilintarkastus:

”Vähän se töitä lisää se toiminnantarkastaja meidän osalta joo. Esittää paljon enemmän kysymyksiä kun tilintarkastaja. Toki ne on kaikki avointa tietoa ja hän saa sen tiedon eikä siellä väärinkäytöksiä ole mutta tilintarkastaja osaa olla puuttumatta semmoseen epäolennaisiin.”

Isännöitsijä 1:n mukaan hyötyä on siitä, jos toiminnantarkastaja toimii tilintarkastajan rinnalla. Toisaalta haittaa aiheuttaa se, jos toiminnantarkastuksen suorittaa sellainen henkilö, jonka kokemustaso on liian heikko. Kysymykseen siitä, millaisissa tilanteissa yhtiön tulisi valita tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, ei isännöitsijöillä ollut selkeää mielipidettä. Esimerkiksi isännöitsijä 2 totesi, että tilintarkastaja tulee valita silloin, kun toiminnantarkastaja ei enää hallitse tarvittavia asioita.

#### Isännöitsijän rooli prosessissa

Viimeisessä teema-alueessa isännöitsijöiltä kysyttiin heidän roolistaan tarkastusprosessissa ja yhteistyöstään tarkastajien kanssa. Isännöitsijät 1 ja 4 kertoivat, että he ovat enemmän yhteydessä tilintarkastajan kuin toiminnantarkastajan kanssa. Isännöitsijä 1 muotoili asian seuraavasti:

”No toiminnantarkastajien kanssa tosi vähän, mut tota tilintarkastajien kanssa tota, no totta kai se kevät on se kaikkein isoin mut jos siellä on jotain ongelmajuttuja niin kun

ennen kun tilinpäätöstä laaditaan kokonaan niin ne mieluummin aina tarkistetaan tilintarkastajalta et mitä mieltä se on siitä asiasta.”

Isännöitsijöiltä kysyttiin heidän roolistaan tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan valinnassa. Kaikki olivat samaa mieltä siitä, että he vastaavat osakkaiden pyynnöstä kysymyksiin tuntemiensa tarkastajien pätevyydestä tai hinnasta, mutta muuten he eivät valintaan saa vaikuttaa. Kuitenkin isännöitsijät 1, 3 ja 4 olivat sitä mieltä, että jos isännöitsijä ottaa asiaan kantaa, niin isännöitsijän sana painaa yhtiökokouksessa melko paljon.

Kaikki isännöitsijät kertoivat joutuneensa jonkin verran neuvomaan toiminnantarkastajia työssään. Isännöitsijät 1, 2 ja 3 olivat sitä mieltä, ettei toiminnantarkastajan ohjaaminen ja neuvominen kuulu isännöitsijälle. Isännöitsijä 2 mainitsi, että hallitukselle neuvominen kuuluisi ennemmin, mutta hallitus ei aina välttämättä pysty neuvomaan. Isännöitsijä 4:n mukaan on parempi niin, että neuvominen kuuluu isännöitsijälle:

”Elikkä jos toiminnantarkastaja menettelee väärin että ei meinaa kirjoittaa kertomusta tai näin niin täytyy ohjata että hän tekee ne muotomäärin oikein.” Isännöitsijät 1, 2 ja 4 kertovat luottavansa omaan ammattitaitoonsa enemmän kuin että kysyisivät toiminnantarkastajan mielipidettä johonkin asiaan kesken tilikauden. Isännöitsijä 3:n mukaan toiminnantarkastajan kanssa joudutaan kommunikoida enemmän verrattuna tilintarkastajaan. Hänen mukaansa toiminnantarkastajat saattavat kysellä epäolennaisista seikoista ja siksi heillä on työllistävämpi vaikutus.

Isännöitsijät 1 ja 2 olivat sitä mieltä, että tarkastuksen suorittaminen antaa varmuutta isännöitsijän työlle sitä kautta, että työn on joku toinen ulkopuolinen katsonut. Isännöitsijä 3 näkee nimenomaan tilintarkastuksen tukevana toimena, ja pitää tärkeänä sitä, että tarkastuksesta saa oikean palautteen ja korjauskehotukset. Isännöitsijä 4:n mukaan tarkastus merkitsee ennen kaikkea vastuun jakautumista:

”Jos toiminnantarkastustakaan ei tehtäis niin kaikki tilinpäätökset jäisi avoimeksi tavallaan elikkä sitä vastuuta olis sinne taakse päin vaikka kuin kauas.”

## 7.2 Toiminnantarkastajien näkökulma

### Lakimuutoksen herättämät ajatukset

Lakimuutos ei aiheuttanut suuria muutoksia myöskään toiminnantarkastajien työhön. Molemmat haastatellut toiminnantarkastajat olivat toimineet maallikkotilintarkastajina ennen lakimuutosta ja molemmat kertoivat, että he suorittavat tarkastuksen samalla tavalla kuin ennen lakimuutostakin. Toiminnantarkastaja 1 mainitsi kuitenkin, että

kertomus ja vastuukysymykset ovat muuttuneet. Molemmat toiminnantarkastajat olivat myös sitä mieltä, että maallikkotilintarkastajan ja ammattitilintarkastajan nimike oli kuitenkin syytä eriyttää toisistaan. Toiminnantarkastaja 1 painotti erityisesti jonkinlaisen tarkastuksen säilymisen tärkeyttä.

#### Toiminnantarkastajien pätevyys

Toiminnantarkastajilta kysyttiin, millä perusteella heidät on valittu tarkastajiksi. Molemmat toiminnantarkastajat olivat sitä mieltä, että heidät on valittu heidän kokemuksensa perusteella. Molemmat toiminnantarkastajat olivat melko samoilla linjoilla koulutus- ja kokemusvaatimuksista kuin isännöitsijät 2 ja 4, eli totesivat, että toiminnantarkastaja tarvitsee riittävät tiedot. Kumpikaan ei osannut sanoa, millaiset vaatimukset he asettaisivat vaan totesivat, että jotain kautta pitäisi olla kokemusta taloushallinnosta. Lisäksi toiminnantarkastaja 1 mainitsi, että jonkinlainen kaupallinen koulutus olisi hyvä olla. Toiminnantarkastajien mukaan heidän ei tarvitse tai ole ainakaan tähän mennessä tarvinnut arvioida omaa pätevyyttään toimeksiantoon. Kumpikaan ei ole myöskään kieltäytynyt toimeksiannosta siksi, että olisi kokenut olevansa tehtävään pätemätön. Kumpikaan toiminnantarkastajista ei ollut koskaan toiminut ammattitilintarkastajan rinnalla. Toiminnantarkastaja 1 oli sitä mieltä, että jos tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja toimisivat rinnakkain, tulisi toiminnantarkastajan olla asukas. Toiminnantarkastaja 2 totesi, että systeemi on vielä uusi, mutta uskoo, että se voisi toimia.

#### Tilintarkastuksen tai toiminnantarkastuksen tarkoituksenmukaisuus

Toiminnantarkastajilla ei ollut selkeää kantaa siihen, pitäisikö joissakin tilanteissa yhtiöön valita toiminnantarkastajan sijaan tilintarkastaja, vaikka yhtiö ei kokonsa puolesta olisi tilintarkastusvelvollinen. Toiminnantarkastaja 1 muotoili asian seuraavasti: ”Ne on sen verran pieniä ollu ja aika yksinkertaisia et ei ole, ei ole monimutkaista.”

#### Isännöitsijän rooli

Toiminnantarkastajien mukaan kommunikointi isännöitsijöiden kanssa on melko vähäistä. Toiminnantarkastaja 2 kertoi, että materiaalin luovutusvaiheessa käydään läpi kaikki suuremmat tilikauden tapahtumat isännöitsijän kanssa. Toiminnantarkastaja 1 kertoi, että

”Tarkastusvaiheessa se tulee et isännöitsijä esittää sen materiaalin ja sille annetaan takaisin se, että mä oon tainnu käydä yhdessä hallituksen kokouksessa parin kymmenen vuoden aikana kertomassa jotakin ja se oli kyllä asunto-osakeyhtiö että niin

kun ollu että haluttiin selvitystä mut kyllä se on isännöitsijä se partneri sinne taloon päin.”

### 7.3 Osakkeenomistajien näkökulma

Tarkastuskertomus on osoitettu tarkastettavan kohteen päättävälle elimelle, joka asunto-osakeyhtiössä on yhtiökokous eli osakkaat. Varallisuuden asianmukainen hoitaminen on osakkeenomistajalle tärkeää, sillä usein asunto-osake muodostaa suuren osan osakkaan varallisuudesta. Osakkeenomistajan kannalta tilinpäätöstietojen oikeaksi varmistaminen helpottaa heitä arvioimaan esimerkiksi omia sijoituspäätöksiään. Samoin se mahdollistaa myös valitun hallituksen ja isännöitsijän tehokkuuden arvioinnin. Ilman ammattitaitoista tarkastusta osakkaat joutuisivat itse valvomaan yhtiön toimia tarkemmin. Osakkaat ovat myös vastuussa asunto-osakeyhtiön toiminnan rahoittamisesta, joten heidän on tärkeää varmistua siitä, että yrityksen osakkailta hankkimat varat on käytetty asianmukaisesti.

Tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan valintaa tehdessään osakkaiden tulisi ottaa huomioon, että tilintarkastus ja toiminnantarkastus ovat täysin eri asioita, vaikka niistä tuotetut kertomukset muistuttavat sisällöllisesti hieman toisiaan. Kaksi merkittävintä eroavaisuutta ovat Tähtisen (2012) mukaan toiminnantarkastajan osaamisvaatimusten puuttuminen sekä epäselvä korvausvastuu. Osakkaiden tulisi ymmärtää, että tarkastuksen suorittaminen on nimenomaan heidän etujensa valvontaa ja tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan tulisi olla heidän luottohenkilönsä, jonka arvioon he voivat tukeutua. (Tähtinen 2012.) Näin ollen osakkaiden tulisi arvioida nimenomaan toiminnantarkastajan pätevyyttä. Kerätyn haastattelumateriaalin perusteella isännöitsijä ei oma-aloitteisesti ehdota tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa valittavaksi, mutta useissa tapauksissa näin lopulta toimitaan, ellei yhtiökokous esitä vaihtoehtoja. Isännöitsijöiden haastattelujen perusteella tarkastuksen hinta on osakkeenomistajien keskuudessa merkittävä tekijä, etenkin pienissä taloyhtiöissä. Katajisto (2012) on puolestaan todennut, että palkkion merkitys valintakriteerinä on pienentynyt, mutta hinta-laatusuhde on ratkaiseva tekijä. Hänen mukaansa myös tyytyväisyys nykyisen tilintarkastajan toimintaan vaikuttaa valintapäätökseen.

Isännöitsijöiden mukaan myös osakkeenomistajien kannalta lakimuutoksen vaikutukset ovat olleet pienet. Isännöitsijät 2 ja 4 olivat sitä mieltä, että osakkeenomistajien kannalta ainut muutos oli nimikkeen vaihtuminen. Isännöitsijöiden 2 ja 4 isännöimissä yhtiöissä entiset maallikkotilintarkastajina toimineet henkilöt jatkoivat suoraan toimin-



nantarkastajanimikkeellä. Isännöitsijä 1 kertoi, että heidän yhtiöidensä vanhoissa yhtiöjärjestyksissä pääasiassa luki, että valitaan kaksi tilintarkastajaa. Yhtiöjärjestyksiin tehtiin muutos, että valitaan yksi tilintarkastaja, jolloin kulut eivät nousseet liikaa. Hänen mukaansa lakimuutos oli osakkaille lähinnä helpotus, koska he saivat siirrettyä tarkastuksen kokonaan ammattilaisille eikä kenenkään taloyhtiön asukkaan tarvinnut enää ryhtyä toiminnantarkastajaksi. Helsingin Sanomien (10.1.2010) mukaan taloyhtiön asukkaan toimiessa toiminnantarkastajana hän voi todentaa ulkopuolista tilintarkastajaa paremmin, ovatko esimerkiksi korjaustyöt tehty. HTM-tilintarkastaja Markus Koro enteilee Kiinteistöpostin (4/2011) haastattelussa, että ”Ilmeisesti meillä tulee olemaan tietämykseltään monentasoisia toiminnantarkastajia.” Vaikka olisikin suositeltavaa, että toiminnantarkastaja löytyisi talon sisältä, Koro arvelee, että toiminnantarkastajista muodostuu silti oma ammattikuntansa. Syynä tähän on asukkaiden korkea ikä ja tehtävään vaadittavien edellytysten puuttuminen. Myös haastattelujen perusteella talon sisältä olevaa toiminnantarkastajaa pidettiin hyvänä vaihtoehtona, mikäli hän toimii ammattilaisen apuna. Tähtisen (2010a) mukaan toiminnantarkastajaksi ehdotettu henkilö voi esittää suostuvansa tehtävään vain tilintarkastajan rinnalla tai joutuu toteamaan, ettei ole pätevä esittämään kertomuksen edellyttämiä kannanottoja luotettavasti. Tähtinen suosittelee, että kannattaa valita yksi ammattitilintarkastaja ainakin niin kauan, kun toiminnantarkastajan pätevyysvaatimukset ovat selvät.

Isännöitsijöiltä kysyttiin, ovatko osakkeenomistajat heidän mielestään riittävän kiinnostuneita tarkastuksen suorittamisesta. Isännöitsijä 1 totesi, että he (isännöitsijät) ovat sen verran paljon tilintarkastuksen puolesta puhuneet, että osakkeenomistajat ymmärtävät, että se on heille etu. Isännöitsijä 2 kertoi, etteivät kaikki osallistu kokouksiin ja että kokouksissa on yleensä melko hiljaista väkeä. Isännöitsijä 3:n mukaan osakkeenomistajien ei tarvitsisi olla aktiivisempia kokouksissa kuin he nyt ovat:

”Se menee sitten siihen et ne työntää niitä toiminnantarkastajia siihen. Kyllä se ammattitilintarkastaja niin sitten se huomaa myös meidänkin virheitä siinä, et pystytään kehittämään omaa toimintaa.”

Isännöitsijä 4 totesi, että osakkeenomistajat ovat kiinnostuneita siitä, että tarkastus ja kertomus ovat olemassa. Hänen mukaansa osakkeenomistajat ajattelevat asian niin, että silloin taloyhtiön asiat ovat kunnossa. Niin toiminnantarkastajat kuin isännöitsijätkin kokevat ainakin jonkinlaisen tarkastuksen suorittamisen välttämättömäksi. Myös Kiinteistöliiton päälakimies Anu Kärkkäinen toteaa Helsingin Sanomissa (10.1.2010), että kun yhtiössä joku seuraa hallinnon toimintaa, välttyään epäilyiltä, riidoilta ja kallilta erityistarkastukselta, johon epäselvyydet voivat johtaa.

HTM-tilintarkastajat ry:n (2009) kannanoton mukaan asunto-osakeyhtiöiden osakkaita ei saa asettaa lainsäädännöllisesti eri asemaan valvonnan suhteen sen perusteella, onko yhtiössä alle vai yli 30 asuntoa. Lausunnossa todetaan myös, että nimenomaan pienissä yhtiöissä riskit ovat suurempia ja virheen vaikutus yhtä osakasta kohden on samalla merkittävämpi. Lausunnon mukaan osakkaiden turvaksi pitäisi säätää, että yhtiöön tulisi valita aina tilintarkastaja, mikäli asunto-osakeyhtiö ryhtyy merkittäviin rahoitusta edellyttäviin hankintoihin, korjauksiin tai peruskorjaukseen. Haastatteluissa isännöitsijät tai toiminnantarkastajat eivät nimenneet sellaisia tilanteita, jolloin yhtiössä tulisi olla toiminnantarkastajan sijaan tilintarkastaja.

## 8 YHTEENVETO

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää toiminnantarkastajan ja tilintarkastajan sekä toiminnantarkastuksen ja tilintarkastuksen yhtäläisyyksiä ja eroja sekä hyötyjä ja ongelmia tarkastusprosessin eri vaiheissa. Tutkimuskysymyksiin löytyi paljon erilaisia vastauksia ja näkökulmia.

Tutkimuksen perusteella nousi esiin paljon seikkoja, jotka erottavat tilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen toisistaan. Teoriatiedon perusteella merkittävämmiksi eroiksi nousivat tarkastajien erilaiset kelpoisuus- ja osaamisvaatimukset sekä vastuukysymykset, jotka toiminnantarkastajan kohdalla ovat edelleen melko epäselvät. Vastuukysymykset koetaan epäselviksi todennäköisesti siksi, koska toiminnantarkastajilta puuttuu heidän toimintaansa valvova taho. Huomionarvoista on myös se, että tarkastajien raportointivaatimukset ovat hyvin eritasoisia. Asunto-osakeyhtiölaki ei edellytä toiminnantarkastuksen dokumentointia, mikä on tilintarkastusstandardien ohella tilintarkastuksessa pakollista. Toiminnantarkastajan tilinpäätösmerkinnästä eikä ehdollisesta tai kielteisestä toiminnantarkastuskertomuksesta ole asunto-osakeyhtiölaissa mainittu lainkaan. Haastatteluissa kävi ilmi, että sellaiset toiminnantarkastajien tekemät havainnot, jotka olisivatkin epäolennaisia kokonaisuuden kannalta, saattavat vaikuttaa heidän antamaansa viralliseen toiminnantarkastuskertomukseen. Tilintarkastaja puolestaan huomauttaa vähempiarvoisista seikoista pöytäkirjassa. Tilintarkastuslaissa tunnettua tilintarkastuspöytäkirjaa vastaavaa raporttia ei tunneta asunto-osakeyhtiölaissa. Toiminnantarkastajalle ei ole myöskään laissa säädetty yläikärajaa kuten tilintarkastajalle. Muilta osin lain asettamat vaatimukset tilintarkastukselle ja toiminnantarkastukselle ovat samankaltaiset.

Osakkeenomistajien kannalta väärinymmärryksiä tuntuu lisäävän myös tilintarkastuskertomuksen ja toiminnantarkastuskertomuksen samankaltaisuus, mikä voi antaa virheellisen vaikutelman siitä, että tarkastukset olisivat myös sisällöltään samanlaisia. Toiminnantarkastuksessa näyttäisi olevan ongelmana myös se, että vaikka se on ensisijaisesti tarkoitettu vain osakkeenomistajan tarpeita palvelemaan, voi toiminnantarkastuskertomus todellisuudessa päätyä esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen mukana myös kolmansille tahoille, kuten ostajakandidaateille ja luotonantajille (Tähtinen 2010a). Koska toiminnantarkastuksella ei voida olettaa olevan merkitystä kolmansille tahoille, toiminnantarkastajia ei myöskään ilmoiteta rekisteröitäviksi minnekään. Tähtisen (2010b) mukaan toiminnantarkastussäännöstöä on kritisoitu asiantuntijoiden keskuudessa paljon. Kiinteistöalalla pienten yhtiöiden oikeutta käyttää tilintarkastajan

sijaan toiminnantarkastajaa on puolustettu hänen mukaansa ammattitilintarkastajien riittämättömyyden lisäksi myös sillä, että merkittäviä virheitä on löydetty myös ammattitilintarkastajien jäljiltä. Samoin HTM-tilintarkastaja Markus Koro toteaa Kiinteistöpostin (4/2011) haastattelussa, että lainlaatija on päätenyt pienempien taloyhtiöiden kohdalla toiminnantarkastajiin, koska ammattitilintarkastajia ei riitä joka taloyhtiöön. Täh-tisen (2012) mukaan säännösten pääongelma on se, ettei tilintarkastuksen ja toimin-nantarkastuksen antaman varmistustason ero ole selvä. Toisaalta eri tahoilla on myös hyvin erilaiset käsitykset toiminnantarkastuksen sisällöistä: Sillanpään & Vahter-an (2010,182) mukaan toiminnantarkastuksen kohteena on kirjanpidon ja tilinpää-töksen sijaan ensisijaisesti hallinnon tarkastaminen kun taas haastatellun isännöitsijä 4:n mukaan nimenomaan hallinnon tarkastaminen jää todellisuudessa vähälle huo-miolle toiminnantarkastuksessa. Toiminnantarkastukselle ei ole muotoutunut niin sa-nottua hyvää toiminnantarkastustapaa, ja sen seurauksena tarkastukselta ikään kuin puuttuu ohjenuora, jonka mukaan yleensä toimittaisiin.

Tutkimusta varten toteutettujen haastattelujen perusteella maallikkotilintarkastuksen korvautuminen toiminnantarkastuksella ei aiheuttanut merkittäviä muutoksia eri toimi-joille. Isännöitsijöiden haastattelujen mukaan muutos ei ole vaikuttanut heidän työ-hönsä eikä osakkeenomistajiin lainkaan. Vain yhdessä isännöintitoimistossa muutok-sen seurauksena tehtiin useita yhtiöjärjestysmuutoksia. Muutoin isännöitsijät olivat sitä mieltä, että entisen maallikkotilintarkastajan nimike vain muuttui toiminnantarkas-tajaksi. Haastateltujen toiminnantarkastajien mukaan heidän työn kuvansa ei ole lainmuutoksen seurauksena muuttunut, mutta he pitivät kuitenkin hyvänä ratkaisuna sitä, että ammattitilintarkastajan ja maallikkotilintarkastajan nimikkeet erotettiin toisis-taan. Isännöitsijöiden mukaan tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valintaan vai-kuttavia tekijöitä ovat hinta, ammattitaito ja isännöitsijän suositus. Kaksi neljästä haastatellusta isännöitsijästä kertoi, ettei tarkastajan valintaa ole ajateltu uudelleen lainkaan uuden lain voimaantulon jälkeen. Isännöitsijöiden mukaan osakkeenomista-jat ovat vaihtelevasti kiinnostuneita tarkastuksen suorittamisesta, mutta he eivät kui-tenkaan maininneet, että osakkeenomistajien pitäisi olla asiassa nykyistä aktiivisem-pia. Kaksi neljästä isännöitsijästä suosittelee tarkastajaksi mieluummin tilintarkastajaa ja loput kaksi eivät suosittele kumpaakaan vaihtoehtoa. Toiminnantarkastajien mu-kaan heidät on valittu tehtävään yleensä ammattitaidon vuoksi. Molemmat haastatel-lut toiminnantarkastajat ovat olleet työelämässään tekemisissä yritysten kanssa ja toimeksiannot ovat tulleet työn kautta.

Isännöitsijöillä oli hyvin erilaiset mielipiteet siitä, pitäisikö toiminnantarkastajien koulutuksen tai kokemuksen vähimmäisvaatimuksia asettaa lakiin, mutta kaikki olivat kuitenkin sitä mieltä, että jonkinlaiset vaatimukset pitäisi olla. Haastateltujen isännöitsijöiden toimistoissa ei ollut yleisiä tavoitetasoja siitä, millainen kokemus tai koulutus toiminnantarkastajalla tulisi olla, mutta kaikki kuitenkin pyrkivät siihen, että valittaisiin joku, jolla on ainakin jonkin verran kokemusta. Myös toiminnantarkastajat olivat sitä mieltä, että jokin vaatimus pitäisi olla, mutta myöskään heillä ei ollut selkeää mielipidettä siitä, pitäisikö vaatimuksia asettaa lakiin. Kaikki isännöitsijät pitivät auktorisoitua tilintarkastajaa pätevänä suorittamaan toimeksiantoa ja lähes kaikki olivat myös sitä mieltä, että myös auktorisoinnin menettänyt tarkastaja olisi pätevä.

Kahdella haastatelluista isännöitsijöistä oli kokemusta siitä, että yhtiössä on sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja ja molemmat olivat sitä mieltä, että se on toiminut erittäin hyvin niin. Kun kahdelle muulle isännöitsijälle esitettiin tällaista vaihtoehtoa, myös he totesivat, että systeemi voisi toimia hyvin, mutta arvelivat kuitenkin, että tällöin toiminnantarkastajalle jäisi vain nimenkirjoitusosuus. Kumpikaan haastatelluista toiminnantarkastajista ei ollut toiminut tilintarkastajan rinnalla, mutta myös he uskoivat, että se voisi olla hyvä ratkaisu. Toinen toiminnantarkastajista oli kuitenkin sitä mieltä, että silloin toiminnantarkastajan täytyisi ehdottomasti olla talon asukas. Toiminnantarkastuksen ongelmiksi nousi haastattelujen perusteella muun muassa se, ettei toiminnantarkastaja välttämättä osaa arvioida kykeneväisyytään toimeksiantoon ja se, että kokematon toiminnantarkastaja työllistää isännöitsijää enemmän kuin tilintarkastaja. Kolme neljästä isännöitsijästä oli sitä mieltä, ettei toiminnantarkastajan neuvominen kuulu isännöitsijälle, mutta kaikki kertoivat kuitenkin joutuneensa jonkin verran heitä neuvomaan. Isännöitsijät eivät maininneet mitään erityistilanteita, jolloin tilintarkastus tai toiminnantarkastus olisi tarkoituksenmukaisempaa. Kahden haastatellun isännöitsijän mukaan he ovat enemmän yhteistyössä tilintarkastajan kuin toiminnantarkastajan kanssa. Syynä näytti olevan se, että isännöitsijät luottavat enemmän omaan, kuin toiminnantarkastajan ammattitaitoon. Myös toiminnantarkastajien mukaan kommunikointi isännöitsijöiden kanssa on hyvin vähäistä. Isännöitsijöiden työn kannalta tarkastuksen suorittaminen merkitsi vastuun jakautumista ja tukea omalle työlle sekä mahdollisuutta kehittää sitä.

## 9 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Isännöitsijöiden koulutus- tai kokemustasolla ei voida tutkimuksen perusteella sanoa olevan merkitystä heidän suhtautumiseensa tilintarkastukseen tai toiminnantarkastukseen. Haastattelijalle syntyi kuitenkin sellainen vaikutelma, että isännöitsijät 2 ja 4, joilla oli pisimmät työkokemusvuodet alalta, olivat suopeita toiminnantarkastukselle. Vastaavasti isännöitsijät 1 ja 3, joilla oli vähemmän työkokemusta, selkeästi suosivat tilintarkastusta. Eniten toiminnantarkastusta vastusti juuri isännöitsijä 3, jolla oli työkokemusta huomattavasti muita haastateltuja vähemmän. Isännöitsijät 2 ja 4 eivät asettaisi toiminnantarkastajille erityisiä koulutus- tai kokemusvaatimuksia eivätkä he ole suositelleet tilintarkastusta yhtiökokouksissa. Yhtiöissä toimineiden toiminnantarkastajien taustat ovat voineet olla hyvin erilaisia, minkä johdosta isännöitsijöille on muodostunut ammattiryhmästä hyvin erilaisia käsityksiä. Toisaalta vaikka isännöitsijä 4 ei vastustanut toiminnantarkastusta, kertoi hän kuitenkin luottavansa omaan ammattitaitoonsa eikä näin ollen ole juuri kommunikoinut toiminnantarkastajien kanssa. Kiinnostavaa onkin, miksi esimerkiksi tämä isännöitsijä ei suosittele tilintarkastusta asiakkailleen, vaikkei luota täysin toiminnantarkastajien ammattitaitoon. Isännöitsijöiden haastattelujen perusteella syntyi vaikutelma, että tarkastuksen suorittaminen on tärkeämpää isännöitsijöille kuin osakkeenomistajille, joiden eduksi etenkin toiminnantarkastus on nimenomaan tarkoitettu. Haastatelluilla toiminnantarkastajilla oli molemmilla pitkä taloushallinnon työkokemus ja tuntemus ja heidän vastauksensa olivatkin hyvin samankaltaisia. Otos on kuitenkin liian pieni sen toteamiseksi, että vastausten samankaltaisuus johtuisi taustatekijöistä. Lisäksi kumpikaan toiminnantarkastajista ei ole vielä ehtinyt suorittaa montaa toimeksiantoa uudella toiminnantarkastajan nimikkeellä, joten heidän kokemuksensa olivat osittain myös ajalta, jolloin he ovat toimineet maallikkotilintarkastajina.

Mielestäni toiminnantarkastajille tulisi asettaa koulutuksen ja kokemuksen vähimmäisvaatimukset ja näin konkretisoida laissa mainittu vaatimus riittävien tietojen omaamisesta. On selvää, ettei täysin kokematon henkilö voi tarkastaa pientäkään yhtiötä, joten vähimmäisvaatimukset olisivat tarkoituksenmukaiset. Kiinnostavaa on tässä kohtaa myös se, antavatko esimerkiksi veroviranomaiset tai muut viralliset tahot toiminnantarkastukselle mitään arvoa. Jos yhtiö ei valitse toiminnantarkastajaa asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen mukaisesti, aluehallintovirasto määrää toiminnantarkastajan. On mielenkiintoista, kuinka kokeneen henkilön aluehallintovirasto määräisi toiminnantarkastajaksi. Samoin vastuukysymyksiä toiminnantarkastajien kohdalla tulisi mielestäni tarkentaa. Toiminnantarkastajien toimintaa ei valvo mi-

kään virallinen taho, minkä vuoksi heidän pätevyyttäänkin on vaikea valvoa. Näin ollen myöskään mikään taho ei voi rajoittaa heidän toimintaansa, kuten valtion tilintarkastuslautakunta voi peruuttaa tilintarkastajan hyväksymisen. Toisaalta koska toiminnantarkastajille ei ole asetettu mitään laatuvaatimuksia esimerkiksi dokumentoinnin suhteen, ei ole mitään, mitä tällainen taho edes valvoisi. Toistaiseksi toiminnantarkastajille ei ole muotoutunut niin sanottua hyvää toiminnantarkastustapaa, joten käytännön tarkastus voidaan toteuttaa kunkin toiminnantarkastajan parhaaksi katsomalla tavalla. Eri tahoilla onkin erilaisia käsityksiä toiminnantarkastuksen sisällöstä, joten myös sitä tulisi pyrkiä yhdenmukaistamaan. Tilintarkastus- ja toiminnantarkastuskertomukset lausuvat pääasiassa samoista seikoista, ja näin ollen osakkeenomistajien voi olla vaikea ymmärtää varmistusten todellisia eroavaisuuksia. Muita mielenkiintoisia huomioita ovat myös se, että tilintarkastajille on säädetty laissa yläikäraja, mutta vastaava ei koske toiminnantarkastajia.

Opinnäytetyön tarkoituksena oli vertailla tilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen suorittamista asunto-osakeyhtiössä. Mielestäni tutkimus onnistui asetettuihin tavoitteisiin nähden hyvin, sillä tutkimuskysymyksiin saatiin monipuolisesti vastauksia ja näkökulmia. Tutkimusaineistoa saatiin lopulta riittävästi, vaikka alussa lähdemateriaalin rajallisuus toiminnantarkastuksen osalta näytti olevan ongelma. Aiheen rajaaminen oli onnistunut ja käsittelin opinnäytetyössä mielestäni kaikki tärkeimmät aihealueet, joissa tilintarkastus ja toiminnantarkastus eroavat toisistaan. Myös varsinainen tutkimusosuus täytti odotukset ja kaikkiin haastattelukysymyksiin saatiin vastauksia molemmilta ammattiryhmiltä. Onnistuin mielestäni erityisen hyvin pitäytymään suunnitellussa aikataulussa ja löytämään hyvin opinnäytetyön tarkoitusta palvelevat haastateltavat. Lisäksi tutkimusmenetelmäksi valittu teemahaastattelu soveltui mielestäni oikein hyvin opinnäytetyön tarkoitukseen. Aihepiiri on kokonaisuudessaan vielä hyvin sekava ja niin isännöitsijöillä kuin toiminnantarkastajillakin on hyvin erilaiset näkemykset useisiin tarkastukseen liittyviin seikkoihin. Olisi mielenkiintoista tehdä aiheesta jatkotutkimus vuoden tai kahden vuoden päästä, ja selvittää, miten käsitykset toiminnantarkastuksen ja tilintarkastuksen hyödyistä ovat muuttuneet. Lisäksi olisi kiinnostavaa selvittää, onko toiminnantarkastajille muodostunut esimerkiksi ”hyvä toiminnantarkastustapa” tai yleisesti suositellut kokemus- tai koulutusvaatimukset.

## LÄHTEET

Arjasmaa, P. & Kaivanto, K. 2010. Toimiva hallitus - Taloyhtiön hallituksen käsikirja. Kiinteistöalan kustannus Oy: Helsinki.

*Asunto-osakeyhtiölaki* 22.12.2009/1599. Finlex. Lainsäädäntö [viitattu 15.6.2012]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>.

Etelämaa, J. 2007. Taloyhtiön tilintarkastus. Gummerus Kirjapaino Oy.

European Court of Auditors. 2011. Court Audit Policies and Standards. [viitattu 24.9.2012]. Saatavissa: <http://eca.europa.eu/portal/pls/portal/docs/1/15018779.PDF>.

Heiskanen, J.; Kihn, L-A.; & Näsi, S. 2009. Näkökulmia laskentatoimeen ja tilintarkastukseen. Tampereen Yliopistopaino Oy: Tampere.

Helsingin Sanomat. 2010. Pienille yhtiöille tilintarkastaja. *Helsingin sanomat*. [digilehti] 10.1.2010. [viitattu 18.9.2012]. Saatavissa: <http://www.hs.fi/omaelama/artikkeli/Pienille+yhti%C3%B6ille+toiminnantarkastaja/1135258308815>

Hirsjärvi, S.; Remes, P.; & Sajavaara P. 2007. Tutki ja kirjoita. Otavan kirjapaino Oy: Keuruu.

Horsmanheimo, P. & Steiner, M-L. 2008. Tilintarkastus - Asiakkaan opas. WS Bookwell Oy: Juva. WSOYpro.

HTM-tilintarkastajat ry. 2009. Kannanotto uudesta asunto-osakeyhtiölaista. Lausunnott 2009. 10.6.2009. [viitattu 23.9.2012]. Saatavissa: <http://www.htm.fi/tiedotus/prime105/prime111.aspx>.

Jakobsson, N. 2011. Toiminnantarkastus maallikkotilintarkastuksen korvaajana - tarkastelua asunto-osakeyhtiön ja pienen osakeyhtiön sekä tilintarkastusvelvollisuuden näkökulmasta [verkojulkaisu]. Helsinki Law Review [viitattu 14.7.2012]. Saatavissa: <http://www.edilex.fi/lakikirjasto/7904.pdf>.



Katajisto, M. 2012. Apua tilintarkastuksen arviointiin. *Tilintarkastus* 4/2012, 20–23.

Kärkkäinen, A. & Tikkanen, T. 2012. Toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä. Kiinteistöalan kustannus Oy./Kiinteistöliitto.

Luoto, P. 2012. Asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastus. Oulun läänin kiinteistöyhdistys. [viitattu 5.9.2012]. Saatavissa:

<http://www.kiinteistoyhdistysoulu.fi/sivut/wp-content/uploads/toiminnantarkastus-nettisivulle-pekka-luoto.pdf>.

Metsämuuronen, J. 2008. Laadullisen tutkimuksen perusteet. Metodologia-sarja 4. Gummerus kirjapaino Oy: Jyväskylä

Murtomäki, I. 2011. Asunto-osakeyhtiöille tänä keväänä ensimmäiset toiminnantarkastajat. Kiinteistöposti. [digilehti] 4/2011. [viitattu 17.9.2012]. Saatavissa: <http://www.kiinteistoposti.fi/kiinteistoposti-4-2011/78-asunto-osakeyhtiöille-tana-kevaana-ensimmaiset-toiminnantarkastajat/>.

Ruusuvuori, J.; Nikander, P. & Hyvärinen, M. 2010. Haastattelun analyysi. Vastapaino: Tampere.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2012. KvaliMOTV. [viitattu 3.9.2012]. Saatavissa: [http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L7\\_3\\_4.html](http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L7_3_4.html).

Satopää, R. 2012. Raunon blogi -Tilintarkastus pienessä yrityksessä. Tarvitaanko pienyrityksissä eri tilintarkastustapa? 16.9.2012. [viitattu 28.9.2012]. Saatavissa: <http://raunonblogi.blogspot.fi/>.

Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. WS Bookwell Oy: Juva. WSOYpro.

Suhonen, P.; & Tenkama, P. 2010. Raportointiohjeet. Kuopio: Savonia-ammattikorkeakoulu.

*Tilintarkastuslaki* 13.4.2007/459. Finlex. Lainsäädäntö [viitattu 26.6.2012]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070459>.

Tähtinen, I. 2010a. Asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastus - Tietoa ongelmista. [viitattu 30.8.2012]. Saatavissa: <http://www.toiminnantarkastus.fi/toimt.pdf>.

Tähtinen, I. 2010b. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus. [viitattu 10.9.2012]. HTM-GRM INFO. 4/2010. Saatavissa: <http://www.asoytilintarkastus.fi/gal/info4art.pdf>.

Tähtinen, I. 2012. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy - Tietoa taloyhtiön ongelmista. [viitattu 4.9.2012]. Saatavissa: <http://www.asoytilintarkastus.fi/>.

## LIITTEET

## Liite1

## HAASTATTELURUNKO TEEMAHAASTATTELUJA VARTEN

Isännöitsijöiden haastattelu:

## LAKIMUUTOKSEN HERÄTTÄMÄT AJATUKSET

Mitä mieltä olet uuden asunto-osakeyhtiölain muutoksista koskien maallikkotilintarkastuksen korvautumista toiminnantarkastuksella?

Miten teidän isännöimissänne yhtiöissä osakkeenomistajat ovat ottaneet muutoksen vastaan?

## TILINTARKASTAJAN JA TOIMINNANTARKASTAJAN VALINTA

Mitkä asiat vaikuttavat siihen, päädytäänkö yhtiössä valitsemaan alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiötä tarkastamaan tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja?

Oletko isännöitsijänä suositellut erityisesti jompaakumpaa vaihtoehtoa? Ehdotatko yhtiökokouksessa tiettyjä henkilöitä toiminnan- tai tilintarkastajiksi? Kuka ehdottaa? Kumpia?

Ovatko osakkeenomistajat mielestäsi riittävän kiinnostuneita tarkastajan valinnasta tai tarkastuksen suorittamisesta?

## TOIMINNANTARKASTAJAN (JA TILINTARKASTAJAN) PÄTEVYYS

Mitä mieltä olet toiminnantarkastajien koulutustasosta ja työkokemuksesta? Pitäisikö asettaa vähimmäisvaatimukset?

Onko yrityksessänne jokin yleinen tavoitetaso siitä, millainen kokemus ja koulutus toiminnantarkastajalla tulisi olla, jotta hänet voidaan valita suorittamaan toimeksiantoa?

Pidätkö auktorisoitua tilintarkastajaa aina ”automaattisesti” pätevänä suorittamaan tehtävää jo sillä perusteella, että hänellä on oltava tietty koulutus ja kokemus?

Mitä mieltä olet siitä, jos toiminnantarkastajana toimii entinen KHT tai HTM, joka on menettänyt auktorisointinsa iän tai jonkin rikkomuksen vuoksi?

MISSÄ TILANTEISSA TILIN- TAI TOIMINNANTARKASTUS ON TARKOITUKSEN-  
MUKAISEMPAA

Mikä seuraavista on mielestäsi paras vaihtoehto: Valitaan kaksi tilintarkastajaa, kaksi toiminnantarkastajaa vai yksi toiminnan- ja yksi tilintarkastaja?

Tuottaako toiminnantarkastus mielestäsi lisäarvoa yhtiölle? Miksi? Miksi ei?

Onko toiminnantarkastuksen suorittamisessa esiintynyt erityisiä hyötyjä tai ongelmia? Mitä?

Millaisissa tilanteissa yhtiökokouksen tulisi valita ehdottomasti tilintarkastaja (esim. suuret hankinnat, lainat, erityistapahtumat tilikauden aikana)? Millaisissa tilanteissa puolestaan tulisi valita toiminnantarkastaja?

#### ISÄNNÖITSIJÄN ROOLI PROSESSISSA

Millaisissa tilanteissa isännöitsijä on tekemisissä tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan kanssa?

Mitä tilintarkastuksen tai toiminnantarkastuksen suorittaminen merkitsee sinulle työsi kannalta? Antaako varmuutta omalle työlle?

Mikä on roolisi tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan äänestämisessä? Entä mikä on roolisi valinnan jälkeen?

Kuuluuko tehtäviisi tilin- tai toiminnantarkastajan avustaminen ja ohjaaminen? Onko ohjaaminen ja avustaminen samanlaista, oli kyseessä tilin- tai toiminnantarkastaja?

Toiminnantarkastajien haastattelu:

#### LAKIMUUTOKSEN HERÄTTÄMÄT AJATUKSET

Mitä mieltä olet uuden asunto-osakeyhtiölain muutoksista koskien maallikkotilintarkastuksen korvautumista toiminnantarkastuksella?

Toimitko maallikkotilintarkastajana ennen kyseisen lain voimaantuloa? Onko esiintynyt käytännön muutoksia työssä?

#### PÄTEVYYS

Onko sinut valittu toiminnantarkastajaksi kokemuksesi ja koulutuksesi perusteella? Onko sinulla jokin suhde yhtiöihin, joita tarkastat?

Millainen koulutus sinulla on?

Millainen on työkokemuksesi, josta katsot olevan hyötyä toiminnantarkastamista suoritettaessa?

Pitäisikö toiminnantarkastajien koulutukselle ja kokemukselle mielestäsi asettaa vähimmäisvaatimukset? Jos, niin millaisia ne olisivat?

Millä perusteella arvioit pätevyytesi suorittaa tiettyä toiminnantarkastusta vai koetko, että yhtiökokous arvioi pätevyyden riittävän perusteellisesti tehdessään valintaa?

Oletko kieltäytynyt toimeksiannosta siksi, että olet kokenut olevasi kyseiseen tehtävään esteellinen?

#### TILINTARKASTUS VAI TOIMINNANTARKASTUS

Onko olemassa tilanteita, joissa katsot tilintarkastuksen tarkoituksenmukaisemmaksi suorittaa kuin toiminnantarkastuksen? Oletetaan, ettei yhtiö ole kokonsa perusteella tilintarkastusvelvollinen.

#### ISÄNNÖITSIJÄN ROOLI

Millainen on mielestäsi isännöitsijän rooli toiminnantarkastuksessa?

Mitä mieltä olet siitä, että valittaisiin sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja? Tekisitkö mielelläsi yhteistyötä tilintarkastajan kanssa?